

343.0256

HAM

h c

# **HAPUSNYA HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN MAGELANG**



**TESIS**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan

Mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Ilmu Kenotariatan

Oleh :

**Elvi Handayani, SH**

**B4B002089**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
Bab I Pendahuluan	
1. 1 Latar Belakang.....	1
1. 2 Perumusan Masalah.....	12
1. 3 Tujuan Penelitian.....	13
1. 4 Kegunaan Penelitian.....	14
1. 5 Sistematika Penelitian.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2. 1 Sejarah Perkembangan Hak Jaminan Atas Tanah.....	17
2. 2 Penjelasan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	26
2. 3 Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	31
2. 4 Objek Hak Tanggungan.....	34
2. 5 Subyek Hak Tanggungan.....	38
2. 5. 1. HGB Sebagai Obyek Hak Tanggungan.....	40
2. 5. 2. Sifat dan ciri-ciri HGB.....	41
2. 5. 3. Subyek HGB.....	42

UPT-PUSTAK-UNDIP

Daft: 3246/H/2004/41

17 Feb 05

2. 5. 4. Tanah yang dapat diberikan dengan HGB serta cara terjadinya.....	42
2. 5. 5. Jangka waktu HGB.....	43
2. 5. 6. Kewajiban pemegang HGB.....	45
2. 5. 7. Hapusnya HGB.....	45
2. 6. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan.....	48
2. 7. Kedudukan Hak Tanggungan sebagai pengaman kredit perbankan.....	56
2. 8. Hapusnya Hak Tanggungan.....	59
2. 8. 1. Tata cara hapusnya Hak Tanggungan.....	61
2. 9. Eksekusi Hak Tanggungan.....	67

### BAB III METODE PENELITIAN

3. 1. Metode Pendekatan.....	74
3. 2. Spesifikasi Penelitian.....	75
3. 3. Populasi dan Penentuan Sampel.....	75
3. 4. Metode Pengumpulan Data.....	76
3. 5. Analisa Data.....	77

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4. 1. Hasil Penelitian.....	78
4. 2. Pembahasan	
1. Pencegahan Kerugian bagi Kreditur	

sehubungan dengan berakhirnya jangka

waktu tanah HGB yang di bebani Hak

Tanggungan..... 87

2. Penyelesaian Perpanjangan di dalam Praktek

dengan berakhirnya HGB sebelum kreditnya

jatuh tempo..... 99

BAB V PENUTUP

5. 1. Kesimpulan..... 105

5. 2. Saran-saran..... 106

· DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

TESIS

HAPUSNYA HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBEKANI HAK  
TANGGUNGAN DI KABUPATEN MAGELANG

Disusun untuk memenuhi persyaratan Guna Menyelesaikan Program  
Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro Semarang

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada tanggal 21 Desember 2004

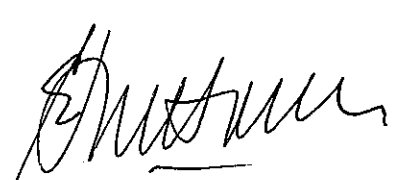
Oleh

Elvi Handayani, SH

Nim : B4B002089

Telah disetujui

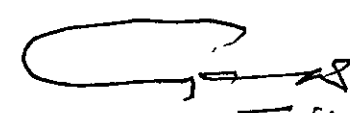
Pembimbing



(Hj. Endang Sri Santi, SH. Mhum)

Mengetahui

Ketua Program  
Studi Magister Kenotariatan



(Prof. IGN. Sugangga, SH)

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya telah di jelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, 12 Oktober 2004

Penulis

Elvi Handayani

## ABSTRAK

Didalam Garis-Garis Besar Haluan Negara telah disebutkan bahwa titik berat dalam pembangunan jangka panjang adalah di bidang ekonomi. Diantaranya adalah meningkatkan golongan ekonomi lemah yaitu dengan meningkatkan kemampuan usaha dan pemasaran dalam rangka pengembangan kewiraswastaannya.

Hal tersebut akan tercapai apabila golongan ekonomi lemah tersebut mendapatkan modal dari bank dengan jalan pemberian kredit. Dalam pemberian kredit pada calon nasabahnya bank akan bertindak hati-hati agar kredit yang telah dikeluarkan dapat kembali dengan aman. Selain mengadakan penelitian terhadap calon debiturnya pihak bank juga mengadakan penelitian terhadap benda jaminannya, penelitian terhadap benda jaminan tersebut dimaksudkan untuk menentukan besarnya kredit yang akan di berikan yaitu jangan sampai melebihi harga jualnya.

Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah tindakan apa yang akan dilakukan terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan yang obyek tanahnya berstatus HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo dan apabila obyek tanah HGB tersebut tidak dapat diperpanjang lagi.

Didalam penelitian ini dipergunakan pendekatan yuridis empiris yang menggunakan data sekunder dan data primer yang kemudian dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif.

Jaminan benda tidak bergerak yang berwujud tanah dengan status Hak Guna Bangunan lembaga jaminannya adalah Hak Tanggungan. Terhadap jaminan tanah HGB tersebut kreditur harus memperhatikan masa berlakunya hak, karena dengan berakhirnya jangka waktu hak atas tanah tersebut dapat berakibat hapusnya Hak Tanggungan. Oleh karena itu dengan hapusnya Hak Tanggungan maka kreditur tidak mendapat perlindungan hukum secara khusus melainkan hanya secara umum dalam hal pembayaran hutangnya. Hal ini sangat merugikan posisi kreditur karena dalam hal pembayaran hutangnya harus secara seimbang dengan para kreditur yang lainnya. Untuk melakukan tindakan pencegahan maka di dalam pemberian kredit hendaknya kreditur memperhatikan masa berlakunya jangka waktu hak atas tanah Hak Guna Bangunan tersebut dengan jangka waktu debitur harus melunasi hutangnya kembali. Disamping itu jika debitur dalam jangka waktu yang diberikan oleh kreditur tidak dapat melunasi sedangkan hak atas tanah tersebut berakhir maka kreditur pada saat penanda tangan Akta Pemberian Hak Tanggungan haruslah mencantumkan klausul kuasa untuk memperpanjang hak atas tanahnya jika nantinya jangka waktu haknya berakhir.

Sedangkan untuk mengatasi penyelesaian jika hak atas tanah Hak Guna Bangunannya berakhir dan jangka waktu kredit belum jatuh tempo maka

kreditur melakukan permohonan pembaharuan hak dan mengikat bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dengan lembaga jaminan Fiducia dan kuasa menjual yang sifatnya hanya sementara sambil menunggu penerbitan sertifikat baru yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Setelah sertifikat hasil pembaharuan terbit maka baru dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan.



## ABSTRACT

### THE ABOLISHED LAND USE RIGHTS BURDENED BY GUARANTEE RIGHTS IN THE REGENCY OF MAGELANG

By: Elvi Handayani

In GBHN (The Broad Outlines of the Nation's Direction) states that the emphasis in the long-term development is in economic. Some of them are promoting business and marketing skill for weak economic group, in developing their entrepreneurship.

It will be reached if the weak economic groups get capital from banks by credit. In giving credit to their prospective customers, banks will be careful in order that the credit can be repaid securely. Instead of conducting research on their prospective debtors, banks also conduct research on collaterals. The research is meant to determine the given value of credit for not being over the selling price.

Whereas the purpose of this research was on actions that will be done to creditors, the holders of Guarantee Rights with their HGB (Land Use Rights) land object status and the due date is over before the credit is due and if the HGB land object can not be extended any longer.

This research applied the juridical empiric approach by secondary data and primary data to analyze by qualitative analysis technique.

The fixed things collateral in a form of land by the Land Use Rights (HGB) status, the collateral institute is Guarantee Rights. To the HGB land collateral, creditors must concern the rights expired date, because when the due date is expired, so the guarantee rights is abolished. Therefore, creditors do not get special legal protection when their guarantee rights are abolished. They just get general protection in their debt payment. It losses creditor's position, because their credit payment must be equal to other creditors. To do preventive actions, so creditors must concern the term of HGB lands and the term for debtors to pay their debt up in giving credit. Instead, if debtors can not pay their debt up to creditors while the term of HGB lands is over, so creditors must attach mandate clause to extend their land rights if it is over when the signing of Guarantee Rights Giving Certificate.

Whereas, to do a settlement if the rights on HGB land is over and the credit term is not due yet, so creditors propose the renewal of rights and bind buildings on the land by trust collateral institute and the temporary selling mandate while waiting for the issuing of new certificate issued by The Land Office. After the renewed certificate issued, so the recharge of guarantee rights is done.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Kupanjatkan KehadiratMu Tuhan Yang Maha Kuasa, hanya kehendakMulah, penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Hapusnya Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan di Kabupaten Magelang”.

Adapun maksud dari pembuatan Tesis ini adalah untuk memenuhi sebagai persyaratan mencapai derajat S-2 di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Didalam penyusunan Tesis ini, Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan ini, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman Penulis yang sangat terbatas. Namun demikian Penulis akan berusaha keras untuk menyusunnya agar Tesis ini dapat tersusun dengan baik.

Meskipun demikian, Penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran-saran yang bersifat membangun dari pembaca tulisan ini demi sempurnanya Tesis ini.

Dengan sepenuh hati Penulis menyadari dan merasakan betapa besar bantuan dari beberapa pihak yang telah Penulis terima didalam menyusun Tesis ini, oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Bapak Prof. IGN Sugangga, SH yang telah memberika fasilitas selama Penulis menyusun Tesis ini.
2. Ibu Hj. Endang Sri Shanti, SH. Mhum, selaku pembimbing, yang telah berkenan dan meluangkan waktunya untuk membimbing Penulis dalam penyusunan Tesis ini.
3. Bapak Sukirno, SH. Msi, selaku pembimbing Metodologi dalam penyusunan Tesis ini.
4. Ibu Hj. Budi Gutami, SH. Mhum, selaku Dosen wali.
5. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Seluruh Staf Pengajaran Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Para Responden yang telah membantu jalannya penelitian :
  - a. Bapak Rata Danata, SH, selaku Pimpinan Bank Danamon Cabang Magelang.
  - b. Bapak Herman ,SH, bagian kredit pada Bank Buana Cabang Magelang.
  - c. Bapak A. Kabul Sutrisno, selaku pimpinan Bank Rakyat Indonesia Cabang Magelang
  - d. Ibu Notaris/PPAT Atjih Andrianic, SH.
8. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian Penulis dan bersedia menguji Tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.

9. Pihak-pihak lain yang telah membantu, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per-satu.

Meskipun karya ilmiah ini merupakan hasil kerja maksimal dari Penulis, namun Penulis menyadari akan ketidak sempurnaan dari Tesis ini baik dari segi bentuk maupun dari segi isinya. Hal ini di sebabkan karena keterbatasan kemampuan dan ilmu yang penulis miliki, maka kritik dan saran yang membangun Penulis harapkan untuk meningkatkan mutu karya ilmiah ini.

Akhirnya Penulis mengharapkan semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi Pembaca pada umumnya dan akademik pada khususnya.

Semarang, 21 Desember 2004

Penulis

Elvi Handayani

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan suatu negara kesatuan yang menganut Pancasila sebagai falsafah bangsa dan negara serta berlandaskan UUD 1945 untuk menuju terciptanya masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam mencapai tujuan tersebut jalan yang ditempuh adalah dengan mengadakan pembangunan nasional. Pembangunan nasional yang dilaksanakan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Guna mencapai tujuan tersebut pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keselarasan, keserasian dan keseimbangan berbagai unsur kehidupan. Agar tujuan pembangunan nasional dapat berjalan lancar dan benar-benar mengarah maka diciptakan Pola Umum Pembangunan Jangka Panjang yang pelaksanaannya telah dimulai sejak tahun 1969.

Memasuki tahapan strategis pembangunan jangka panjang kedua bangsa Indonesia dihadapkan pada upaya proses tinggal landas untuk menuju terwujudnya masyarakat yang maju dan mandiri. Dalam rangka pencapaian tujuan tersebut haruslah diikuti dengan kesiapan dan kemantapan sekaligus kemapanan.

Kerangka landasan berbagai bidang yang pada akhirnya mampu menunjang serta mewujudkan target yang diharapkan.

Mengkaji keberhasilan pembangunan nasional selama rentang waktu 30 tahun ( sejak pelita I - pelita VI ), khususnya pembangunan bidang ekonomi merupakan prospek yang cerah. Hal ini dapat disimak dari laporan tahunan Bank Dunia mengenai Indonesia Sustaining High Growth Equity, dimana pertumbuhan ekonomi Indonesia diperkirakan mencapai rata-rata 7,5 % pertahun hingga tahun 2005, bahkan dengan prestasi gemilang didalam memacu pertumbuhan ekonominya Indonesia termasuk salah satu dari keajaiban Asia. Seolah dengan paparan tersebut pembangunan nasional telah menanjak pada wujud diharapkan, yaitu terwujudnya negara yang gemah rimpah loh jinawe, tata tentrem karta raharja. Tentunya dengan gambaran tersebut menjadi jaminan bahwa bangsa Indonesia telah siap menyongsong dimulainya suatu era baru "Globalisasi".

Akan tetapi iklim yang cerah tersebut telah berubah menjadi mendung kelabu manakala bangsa Indonesia dihadapkan pada krisis moneter yang melanda Asia di penghujung tahun 1997. Dimana efek dari krisis moneter yang melanda Asia tersebut mengakibatkan kondisi perekonomian Indonesia benar-benar pada kondisi titik balik yang sulit diprediksi sebelumnya. Sebagaimana diarahkan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara bahwa pembangunan nasional merupakan usaha bersama antara masyarakat dan pemerintah. Masyarakat merupakan pelaku utama dalam pembangunan dan pemerintah berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing serta menciptakan suasana yang menunjang.

Dalam rangka melaksanakan program pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi yang pelakunya meliputi semua unsur kehidupan ekonomi, baik pemerintah maupun swasta, badan hukum maupun perseorangan pembiayaan merupakan sarana yang sangat diperlukan.

Di dalam GBHN disebutkan pula bahwa titik berat pembangunan di bidang ekonomi tersebut adalah mengelola kebijakan makro dan mikro ekonomi secara terkoordinasi dan sinergis guna menentukan tingkat suku bunga wajar, tingkat inflasi terkendali, tingkat kurs rupiah yang stabil dan realitas, menyediakan fasilitas publik yang memadai dan harga terjangkau, serta memperlancar perizinan yang transparan, mudah, murah dan cepat.<sup>1</sup>

Untuk mewujudkan golongan ekonomi lemah tersebut diperlukan adanya modal dan modal tersebut diperolehnya melalui lembaga pembiayaan perkreditan.

Untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, dana perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan. Untuk itu perlu diatur kelembagaan jaminan kredit yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan baik kepada kreditur maupun debitur.

---

<sup>1</sup> Garis-garis Besar Haluan Negara, Tahun 1999-2004, Pustaka Setia, Bandung, hal. 65.

Lembaga jaminan kredit yang mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan baik kepada kreditur maupun debitur, menurut R. Subekti, adalah lembaga jaminan yang ideal, yaitu :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh yang memerlukan.
2. Tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada si pemberi kredit bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia.<sup>2</sup>

Dalam perjanjian kredit antara bank dan debiturnya disyaratkan adanya jaminan bagi pemberi kredit tersebut demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi si pemberi kredit. Sektor perbankan yang berfungsi sebagai lembaga pembiayaan keuangan mempunyai peranan yang strategis dalam kegiatan perekonomian karena kegiatan usahanya terutama menghimpun dana dan menyalurkan kredit. Disamping itu peranan bank juga penting karena merupakan lembaga pembiayaan yang strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang produktif, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi.

Dalam tata hukum Indonesia diantaranya kita mengenal adanya jaminan umum dan jaminan khusus. Terhadap jaminan yang bersifat umum yaitu dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi :

---

<sup>2</sup> R. Subekti, jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukum Indonesia, Alumni, Bandung, 1982, hal. 84.



"Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan".

Jaminan yang diatur dalam Pasal tersebut diatas adalah diberikan kepada setiap kreditur tanpa kecuali, dengan tidak membedakan berapa besar piutang dan kapan terjadinya piutang.

Piutang yang lebih dahulu tidak diberi preferensi dari pada yang kemudian.

Meskipun telah ada ketentuan dalam undang-undang yang bersifat memberikan jaminan bagi perutangan debitur sebagaimana tercantum dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdota. Namun ketentuan tersebut diatas adalah merupakan ketentuan yang bersifat umum.

Dalam arti bahwa yang menjadi jaminan adalah semua harta benda debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada. Sedangkan menurut Sri Soedewi Maschoen Sofwan ditegaskan bahwa semua kreditur itu mempunyai hak yang sama terhadap semua benda milik debitur, kecuali jika ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.<sup>3</sup>

Jaminan yang demikian di dalam praktek perkreditan tidak menguntungkan dan kurang menjadikan rasa aman bagi perolehan kredit yang diberikan. Sehingga kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang dijadikan jaminan secara khusus dan hanya berlaku bagi kreditur itu sendiri.

---

<sup>3</sup> Sri Soedewi Maschoen Sofwan, Hukum perdata hukum benda, Liberty, Yogyakarta, 1975, hal. 32.

Dalam praktek perbankan pemberian kredit oleh undang-undang perbankan ditegaskan bahwa dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola oleh bank dan disalurkan dalam bentuk kredit perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian ( Prudential Principles ).
- b. Bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
- d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>4</sup>

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, jaminan dan prospek usaha debitur. Disamping penilaian tersebut diatas dan untuk kepentingan bank selalu minta pada debitur untuk menyerahkan jaminan yang dikhususkan untuk bank. Jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian kredit antara bank dan debiturnya adalah jaminan yang berupa kebendaan.

Adapun jaminan khusus untuk benda tak bergerak sebagai lembaga jaminannya adalah Hak Tanggungan. Lebih jauh dalam Pasal 57 UUPA

---

<sup>4</sup> Heru Soeprapto, 1996, Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 99.

dinyatakan bahwa selama undang-undang yang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA tersebut belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan –ketentuan mengenai hipotek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverbank dalam Stb. 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Stb. 1937-190.

Ketentuan hipotek dalam KUHPdata tersebut berasal dari jaman kolonial Belanda yang sudah tidak sesuai lagi dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan jaminan sebagai akibat dari kemajuan dalam pembangunan perekonomian.

Dalam rangka mengadakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, Undang –Undang Pokok Agraria menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah yang baru, yaitu Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini menggantikan lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah yang lama.

Pada dasarnya hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh seseorang dan sudah barang tentu dapat pula dialihkan, memiliki nilai ekonomis yang cukup strategis. Oleh sebab itu hak-hak atas tanah tersebut memungkinkan pula untuk dijadikan obyek jaminan atau dibebani dengan hak Tanggungan (HT). Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan hak atas tanah yang dapat di bebani dengan hak tanggungan adalah HM, HGU, HGB.

Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Pasal 20 UUPA).

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah negara selama jangka waktu terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan (Pasal 28 UUPA).

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas (Pasal 35 UUPA).

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (2) di tegaskan selain hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga di bebani hak tanggungan.

Dijelaskan lebih lanjut di dalam Pasal 53 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 yang menyebutkan Hak Pakai Atas Tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Sedangkan dalam Pasal 27 Undang-undang Nomor : 4 tahun 1996 menyebutkan ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Ketentuan ini lebih lanjut dalam Pasal 12 UU Nomor: 16 Tahun 1985 tentang Rumah susun.

Berdasarkan kenyataan tersebut di atas perlu dibentuk lembaga jaminan atas tanah yang kuat dan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisasi kejelasan obyek haknya dan publisitas terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>5</sup>

Dalam penjelasan Pasal 4 tersebut yang dimaksud HM, HGU, dan HGB adalah Hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang pokok-pokok Agraria. HGB meliputi HGB di atas tanah Negara, diatas tanah Hak Pengelolaan maupun di atas tanah yang masa berlakunya terbatas dan mengikat HGB sebagai salah satu hak atas tanah yang dapat di jadikan obyek jaminan Hak Tanggungan, maka di perlukan kejelasan mengenai beberapa hal antara lain mengenai persyaratan perolehannya, kewenangan dan kewajiban pemegangnya, status tanah dan benda-benda di atasnya setelah hak itu berakhir jangka waktunya.

---

5. Ignatius Ridwan Widyadharma, Hak'tanggungan atas tanah, Badan penerbit Universitas Diponegoro, 1996, Semarang, hal. 5.

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di kantor pertanahan.

Keterbatasan jangka waktu HGB yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan tentunya akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri. Didalam Pasal 8 Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 yang menyebutkan” pemberi Hak Tanggungan adalah Orang- Perseorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Hal ini berarti bahwa dengan berakhirnya jangka waktu HGB yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungannya. Konsekuensinya dengan hapusnya Hak Tanggungan dan mana kala kredit belum terlunasi, maka kreditur akan mengalami kesulitan atau kendala dalam upaya untuk mendapatkan kembali haknya atas pelunasan hutang, mengingat dalam keadaan seperti tersebut di atas kreditur berada pada posisi yang lemah pihak debiturpun menyadari.

Berkaitan dengan terbatasnya jangka waktu dari HGB dalam peraturan perundang-undangan telah di sediakan dua cara yang memungkinkan pemegang HGB yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang dari HGB tersebut yaitu pertama melalui perpanjangan hak dan yang kedua melalui pembaharuan hak.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa mengubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Sedangkan pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan HGB sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangan berakhir (Pasal 1 angka 6 dan 7 PP 40 / 1996).

Dengan berlakunya UUHT, ketentuan tentang sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan diatur secara khusus dalam Pasal 18. Salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat 1 huruf d adalah disebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sejalan dengan hal itu, dalam Pasal 40 huruf a UUPA dan Pasal 35 ayat 1 huruf a PP Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan dapat hapus karena berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan dalam perjanjian pemberiannya. Dengan hapusnya hak atas tanah itu, maka demi hukum Hak Tanggungan yang membebaninya juga ikut hapus.

Dengan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani tanah Hak Guna Bangunan tidak membuat hapusnya perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur meskipun debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang telah dijanjikan. Keadaan yang demikian ini tentunya akan merugikan pemegang Hak Tanggungan karena kredit yang diberikan tidak mendapat jaminan perlindungan hukum secara khusus melainkan hanya mendapat perlindungan hukum secara umum.

Bertitik tolak dari kenyataan tersebut diatas, maka mendorong penulis mengambil judul : “ Hapusnya Hak Guna Bangunan Yang Dibebeani Hak Tanggungan Di Kabupaten Magelang “.

## 1.2. PERUMUSAN MASALAH

Dalam penulisan tesis ini penulis mengadakan pembatasan masalah dalam bidang tertentu saja, dengan maksud agar masalah yang diteliti tidak menyimpang dari tujuan semula dan tetap relevan dengan apa yang diungkapkan.

Memperhatikan cukup luasnya hak jaminan atas tanah maka dalam penulisan tesis ini penulis membatasi pada akibat hapusnya hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan, yaitu mengenai bagaimana mencegah terjadinya kerugian terhadap kreditur dalam hal berakhirnya hak guna bangunan yang di bebani hak tanggungan sebelum kreditnya jatuh tempo.



Dengan demikian akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi lembaga Hak Tanggungan, karena tanah yang dijadikan jaminan itu suatu waktu dapat berganti statusnya atau subyeknya dan dengan demikian menghapuskan Hak Tanggungannya.

Sehubungan dengan adanya permasalahan tersebut maka penulis mencoba untuk mengajukan beberapa masalah yang mengundang pemecahan atau penyelesaian yang dipandang perlu untuk diteliti.

Adapun masalah-masalah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mencegah kerugian bagi kreditur sehubungan dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan yang di bebani Hak Tanggungan ?
2. Bagaimanakah penyelesaian perpanjangannya di dalam praktek dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan sebelum kreditnya jatuh tempo ?

### 1.3. TUJUAN PENELITIAN

Sebelum suatu penelitian dilaksanakan harus terlebih dahulu ditentukan tujuan dari penelitian tersebut. Penerapan tujuan ini dapat digunakan sebagai alat kontrol dan pedoman pada waktu pengumpulan data tanpa adanya tujuan yang jelas, data yang terkumpul mungkin tidak relevan dengan maksud penelitian.

Dalam rangka penyusunan tesis ini diperlukan data-data tersebut, yang sangat penting sekali dilakukan penelitian. Tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis pencegahan kerugian terhadap kreditur sehubungan dengan berakhirnya hak guna bangunan yang telah dibebani hak tanggungan.
2. Untuk menganalisis secara langsung didalam praktek berakhirnya hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan sebelum kreditnya jatuh tempo.

#### 1.4. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Secara Teoritik, untuk menambah pengetahuan tentang hukum jaminan khususnya hak tanggungan. Selain itu juga untuk mengetahui kegiatan-kegiatan perkreditan dalam rangka menunjang pembangunan yang mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberi kredit demi keamanan dan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan.
2. Secara Praktis, sebagai bahan masukan terhadap kreditur dalam melaksanakan pemberian kredit.

### 1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika tesis menunjukkan bahwa penulis tersebut mempunyai jalan pikiran yang teratur, sehingga hasil yang dicapai akan mempunyai bobot ilmiah yang tinggi.

Dengan demikian penulisan tesis ini penulis susun menurut sistematika tertentu dengan harapan hasil yang dicapai akan mempunyai bobot ilmiah yang baik. Adapun sistematika dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut :

Dalam bab kesatu ini penulis membagi dalam sub-sub bab yaitu sub bab kesatu tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian dan sistematika Penulisan.

Dalam bab kedua ini penulis membagi dalam beberapa sub-sub bab yaitu Sejarah Perkembangan Hak Jaminan Atas Tanah, Penjelasan Umum Tentang Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan Sebagai Obyek Hak Tanggungan, Ciri-ciri Hak Tanggungan, Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan, Kedudukan Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan, Hapusnya Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam bab ketiga ini penulis membagi dalam beberapa sub-sub bab yaitu sub bab Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Populasi dan Penentuan Sampel, Metode Pengumpulan Data, Analisa Data.

Dalam bab keempat ini penulis membagi dalam dua sub bab yaitu hasil penelitian dan pembahasan.

Hasil penelitian merupakan rangkuman hasil wawancara dari para responden dalam bentuk uraian.

Pembahasan dibagi menjadi 2 (dua) sub bab yaitu : pencegahan kerugian bagi kreditur sehubungan dengan berakhirnya jangka waktu tanah Hak Guna Bangunan yang di bebani hak tanggungan, dan penyelesaian perpanjangan di dalam praktek dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan sebelum kreditnya jatuh tempo.

Dalam bab kelima ini penulis membagi dalam beberapa sub-sub bab yaitu sub bab kesimpulan dan Saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Sejarah Perkembangan Hak Jaminan Atas Tanah.

Dalam rangka Pembangunan Ekonomi Indonesia bidang hukum yang meminta perhatian yang serius dalam pembinaan hukumnya di antaranya ialah lembaga jaminan. Karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.

Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggungjawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.<sup>6</sup> Perkembangan dibidang ekonomi dewasa ini makin pesat karena itu perjanjian kredit sangat berperan dalam menunjang terlaksananya program pembangunan, meningkat pula keperluan dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Pemberian kredit selalu memerlukan jaminan yang cukup aman untuk pengembaliannya dan untuk itu tanah dianggap sebagai benda jaminan yang aman. Dalam hubungannya dengan pengembalian pinjaman ini erat sekali hubungannya dengan jaminan.

---

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum jaminan di Indonesia pokok-pokok hukum jaminan dan jaminan perorangan, 1980, Liberty, Yogyakarta, hal. 1.

Tanah sebagai jaminan kredit semakin jelas peranannya dalam menunjang keberhasilan pembangunan. Perlu diperhatikan bahwa tanah sebagai jaminan kredit hanyalah merupakan salah satu bentuk jaminan lainnya yang disyaratkan oleh bank dalam setiap pemberian kreditnya. Ternyata tidak semua hak atas tanah yang disebut dalam UUPA dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak jaminan atas tanah. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat yaitu:

1. Dapat dinilai dengan uang
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum
3. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan
4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.<sup>7</sup>

Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit. Walaupun demikian secara prinsip jaminan bukan persyaratan utama, bank memprioritaskan dari kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama bagi pengembalian kredit sesuai dengan jadwal yang disepakati bersama.

Adapun arti jaminan menurut M.Djumhana adalah merupakan unsur yang utama bagi bank dalam memberikan kredit pada debitur, akan tetapi merupakan persyaratan guna memperkecil resiko dalam pengembalian kredit perbankan. Adanya jaminan ini merupakan langkah antisipasi terhadap kemungkinan timbulnya resiko dalam pengembalian

---

<sup>7</sup> Purwahid dan Kashadi, Hukum jaminan edisi revisi dengan UUHT, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001, Semarang hal, 57.

kredit.<sup>8</sup> Hukum yang mengatur jaminan adalah bagi kepentingan-kepentingan kreditur tetapi juga harus diperhatikan kepentingan-kepentingan pihak lain yang tersangkut dalam perjanjian hutang piutang. Yang jelas tersangkut adalah debitur yang mungkin berkaitan dengan pihak ketiga. Maka dari itu kalau kita mempelajari hukum tentang jaminan, memperhatikan kepentingan pihak ketiga secara seimbang.<sup>9</sup>

Jaminan merupakan alternatif terakhir, jika kelayakan usaha atas prospek bisnis debitur tidak mendukung lagi untuk pengembalian kredit dalam langkah menarik kembali dana yang telah disalurkan.

Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali dana yang telah disalurkan kepada debitur, jaminan hendaknya dipertimbangkan dua faktor yaitu :

- a. Secured artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
- b. Marketable artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

---

<sup>8</sup> Muh. Djurnhana, Hukum perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal, 246.

<sup>9</sup> Effendi Perangin, Mencegah sengketa tanah ,membeli, mewarisi, menyewakan dan menjaminkan tanah secara aman, 1986, Rajawali, Bandung, hal, 58.

Dengan mempertimbangkan ke dua faktor di atas jaminan yang diterima oleh pihak bank meminimalkan resiko dalam penyaluran kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian.<sup>10</sup>

Jadi pembedaan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak adalah sangat penting, sebab berdasarkan pembedaan ini ada beberapa akibat yang sangat berbeda terhadap kedua jenis benda tersebut yaitu bila benda bergerak dijadikan jaminan hutang jaminan itu disebut gadai (pand), sedang kalau yang dipakai sebagai jaminan adalah benda tak bergerak maka namanya adalah hypotek.<sup>11</sup> Didalam KUHPerdara kita menjumpai adanya peraturan yang memberikan perlindungan kepada kreditur secara umum yang terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

“Segala barang bergerak dan semua benda tetap kepunyaan si berutang, baik yang dimilikinya sekarang maupun yang akan diperolehnya nanti menjadi tanggungan atas seluruh perikatan yang dibuat untuk pribadinya. Artinya kalau debitur tidak memenuhi kewajibannya maka kreditur berhak mengambil pelunasan dari piutangnya dari seluruh atau sebagian kekayaan debitur “.

Sedangkan Pasal 1132 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua benda yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda benda itu dibagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

---

<sup>10</sup> Johanes Ibrahim, Cross default dan cross collateral sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah, 2004 Refika Aditama, Bandung, hal, 72.

<sup>11</sup> A. Siti Soetami ,PTHI, 1992, Eresco, Bandung , hal.28.



Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang lahir dari undang-undang. Disini Undang-undang memberikan perlindungan bagi semua kreditur dalam kedudukan yang sama atau berlaku asas paritas creditorium, dimana pembayaran atau pelunasan hutang kepada kreditur dilakukan secara berimbang. Dengan demikian para kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang bersaing dalam pemenuhan piutangnya, kecuali apabila ada yang memberikan kedudukan preferen kepada para kreditur tersebut. Hak untuk didahulukan bagi seorang kreditur dikarenakan kedudukan yang berimbang tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian kreditnya. Kreditur tidak mengetahui akan adanya kreditur-kreditur lainnya yang kemungkinan muncul dikemudian hari. Makin banyak kreditur dari debitur yang bersangkutan, akan semakin kecil peluang bagi kreditur terhadap kemungkinan pengembalian kredit jika debitur berada dalam keadaan insolven (tidak mampu membayar hutang-hutangnya).

Sedangkan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor : 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang Nomor : 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berbunyi sebagai berikut :

"Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang harus diperhatikan oleh bank".

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Agunan merupakan istilah yang dikenal di lingkungan perbankan, atau collateral merupakan salah satu faktor yang dinilai, sehingga apabila berdasarkan penilaian terhadap faktor lainnya, bank telah memperoleh keyakinan akan kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibanya, mungkin saja bank tidak menganggap perlu meminta sebagai jaminan tambahan harta yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai kredit tersebut.<sup>12</sup>

Pengertian jaminan yang digunakan dalam dunia praktek perbankan lebih menitik beratkan pada aspek sosial ekonomi.

Sedangkan agunan sebagaimana dirumuskan dalam Undang-undang Nomor :10 Tahun 1998 adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit.

Didalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata juga menerangkan fungsi jaminan yang selalu ditujukan pada upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu jaminan memberikan hak kreditor mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijamin.

Keberadaan jaminan (collateral) merupakan kebutuhan bagi kreditor atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit, apabila

---

<sup>12</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum Jaminan kredit, 2202, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hal, 8.

debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit tersebut. Jaminan walaupun bukan yang utama menjadi persoalan yang memiliki urgensi tinggi. Oleh karenanya jaminan menjadi pelik jika tidak disikapi dengan seksama.

Berkaitan dengan masalah jaminan maka timbullah masalah transaksi jaminan. Transaksi jaminan didefinisikan sebagai suatu ketetapan di mana suatu pihak baik sebagai individual/pribadi atau sebagai organisasi bisnis yang memberikan pinjaman atau memberikan kredit kepada pihak lain dengan harapan bahwa pinjaman tersebut akan dibayar kembali dengan bunga yang sesuai dan jika syarat-syarat dalam transaksi pemberian hutang tersebut tidak dipenuhi maka pihak terjamin (pihak yang kepada siapa kewajiban harus dipenuhi) akan menuntut haknya atas jaminan. Jaminan adalah sesuatu yang mempunyai nilai dari debitur yang disertakan dalam transaksi dalam rangka untuk menjamin hutangnya. Tanpa di sertakannya jaminan, maka yang terjadi hanya suatu kontrak atas hutang atau atas piutang dan suatu kewajiban untuk melunasinya. Tak dapat dipungkiri lagi bahwa tekanannya adalah pada adanya jaminan untuk menjamin pinjaman dari kreditur dan kondisi tersebut akan menempatkan kreditur pada posisi yang lebih baik.

Dalam transaksi jaminan disyaratkan adanya suatu hutang seorang debitur, seorang kreditur yang menjadi pihak terjamin, harta kekayaan yang menjadi jaminan (barang jaminan) dan suatu perjanjian yang menjamin bahwa kreditur akan memiliki kepentingan atas jaminan pada barang jaminan.

Maksud dalam persyaratan dalam transaksi jaminan apabila debitur tidak dapat memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian maka kreditur akan tetap terjamin yaitu kreditur akan mempunyai hak untuk menguasai barang jaminan dan menetapkan barang jaminan sebagai suatu pembayaran atas hutang-hutang debitur

Hak-hak dasar kreditur dalam transaksi jaminan adalah:

1. Hak untuk memperoleh kembali sejumlah hutangnya dari debitur.
2. Hak untuk memperoleh harta kekayaan yang telah disebutkan sebagai pelunasan hutangnya apabila terjadi kegagalan pembayaran hutangnya oleh debitur.<sup>13</sup>

Perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian pokok berupa perjanjian pinjam-meminjam atau perjanjian kredit dan tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya.

Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian jaminan juga akan hapus. Sifat perjanjian jaminan merupakan perjanjian asesor (*accessoir*).

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur atau bank dengan debitur atau pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga

---

<sup>13</sup> Johanes Ibrahim, Op.cit, hal, 78.

dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok.

Selanjutnya Subekti mengemukakan bahwa menjaminkan suatu benda berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas benda tersebut. Kekuasaan yang dilepaskan tersebut adalah kekuasaan untuk mengalihkan hak milik dengan cara apapun baik dengan cara menjual, menukar atau menghibahkan.

Sedangkan pengertian tentang perjanjian jaminan kebendaan dapat diuraikan sebagai berikut:

"Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitur".

Selanjutnya dikatakan pula bahwa kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga yang mengikatkan diri dalam perjanjian antara debitur dengan kreditur atau bank.

"Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seorang ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyendirian secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi, seperti halnya seluruh kekayaan si debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua hutang si debitur. Dengan demikian maka pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu memberikan kepada kreditur tersebut suatu privilege atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lainnya".

Dalam Pasal 1133 KUHPerdato hak kebendaan yang memiliki hak preferensi hanya disebutkan bagi gadai dan hipotik saja, namun dalam hukum jaminan dikenal lembaga lain yang diatur di luar KUHPerdato yaitu creditverband dan fidusia yang tumbuh dalam perkembangan

UPT-PUSTAK-INDIP

masyarakat. Untuk jaminan kebendaan dalam praktek perbankan yang akan diuraikan terlebih dahulu objek-objek jaminan terdiri dari :

Tanah dan bangunan merupakan jaminan prioritas dalam pemberian kredit bank, baik berupa rumah , kantor dan bangunan pabrik. Dalam menerima jaminan tanah dan bangunan harus diperhatikan bukti kepemilikan, dapat tercatat atas nama debitur atau pihak ketiga yang memberikan jaminan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sesuai dengan peruntukan bangunan tersebut berdiri. Hak -hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan adalah :Hak Milik (HM),Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai atas Tanah Negara dan atas tanah Hak Milik.

## 2.2. Penjelasan Umum Hak Tanggungan.

Didalam mengatur memantapkan kebijaksanaan pemerintah kolonial Belanda di Indonesia termasuk penerapan politik agraria pada kenyataanya selalu mempergunakan prinsip dagangnya. Seiring dengan politik tanam paksa di bidang pertanian, maka diskriminasi di dalam hukum dan pergaulan umum, kekerasan, pelbagai tindakan penindasan sangat terasa bagi bangsa Indonesia (Inlander).<sup>14</sup>

Pihak penjajah dapat mengeruk keuntungan dari bumi Indonesia berjuta-juta gulden setiap tahun selama 350 tahun rakyat Indonesia diperas habis-habisan semata-mata memenuhi nafsu dagang mereka. Dengan demikian

<sup>14</sup> .H. Ali Achamad Chomzah, Hukum agraria (Pertanahan Indonesia), 2004, Prestasi pustaka, Jakarta, hal, 13.

politik hukum agraria pada zaman penjajahan Belanda sudah dirasakan tidak menguntungkan bagi Bangsa Indonesia yang mana disebut Inlander jauh dari rasa keadilan. Hal ini di karenakan segala kebijaksanaan pemerintah kolonial Belanda didasarkan harus menguntungkan pihak penjajah.

Salah satu peninggalan pemerintah kolonial Belanda terhadap Bangsa Indonesia adalah keanekaragaman hukum yang berlaku, memecah belah rakyat Indonesia menjadi golongan-golongan yang tiap golongan di perlakukan hukum yang berbeda-beda pula, khususnya dalam lapangan hukum sipil (perdata dan dagang).<sup>15</sup>

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Dasar 1945 yang menetapkan "Segala badan negara dan peraturan yang masih berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini ". Maka mengenai politik dan hukum agraria Belanda ini berlakunya harus disesuaikan dengan alam kemerdekaan dan falsafah negara yang berlaku.

Perubahan yang bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya yang dinyatakan dalam keperluannya menurut permintaan zaman.

Dengan semakin kompleknya masalah pertanahan dan makin meningkatnya pembangunan di berbagai bidang termasuk pembangunan dibidang hukum makin dirasakan keperluannya untuk membuat peraturan

---

<sup>15</sup> Ign. Sugangga, Hukum waris adat, 1995, Badan penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal, 1.

pelaksanaan UUPA yang lebih bersifat mendasar untuk memberi kepastian hukum sebagaimana diamanatkan oleh UUPA. Salah satu undang-undang yang dianggap perlu untuk segera di keluarkan adalah undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan Atas Tanah yang di maksud didalam Pasal 51 UUPA, sebagai ganti dari ketentuan mengenai hypotek dan credietverband di dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan Staatblad 1908-542 serta perubahannya.

Dalam rangka mengadakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, UUPA menyediakan lembaga jaminan atas tanah yang baru, yang diberi nama Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dengan undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Lembaran Negara tahun 1996 nomor : 42) atau disebut sebagai Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan menurut Pasal 1 UUHT adalah :

"Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 5/ 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, pelunasan utang tertu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain"<sup>16</sup>

Hak Tanggungan yang dimaksud dalam undang-undang di atas adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Akan tetapi di

---

<sup>16</sup> Purwahid dan Kashadi, Op.cit, hal 60.



dalam kenyataan sering terjadi ada benda-benda yang berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.

Terhadap benda-benda tersebut di atas hukum adat menganut asas pemisahan horisontal, dimana benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tidak merupakan bagian dari tanah. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Akan tetapi penerapan asas pemisahan horisontal tersebut disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dalam praktek.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, maka dalam rangka asas pemisahan horisontal tersebut dinyatakan dalam Pasal 4 "Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas".<sup>17</sup>

Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek melalui yurisprudensi Pengadilan, sepanjang benda-benda itu merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaanya dijadikan jaminan dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya, 2003, Djambatan, Jakarta, hal, 428.

Sebelum terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan dan setelah berlakunya UUPA maka kita menggunakan aturan dalam Buku II KUHPerdata tentang Hukum Benda yang mengatur hipotek dan tepatnya pada Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1220. Jadi dengan berlakunya UUPA. Maka Buku II KUHPerdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya tidak berlaku lagi, kecuali ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku.<sup>18</sup> Dengan adanya UUHT maka dualisme dalam penggunaan hipotek dan credietverband tersebut di atas tidak akan terjadi lagi. Sedangkan ketentuan-ketentuan mengenai hipotek atas kapal-kapal tertentu menurut KUHD Indonesia masih ada sebagai lembaga jaminan.

Dari definisi hak tanggungan tersebut di atas, menurut R. Subekti dapat disimpulkan bahwa :

1. Merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang (kredit).
2. Dapat dibebankan pada hak atas tanah dengan atau benda yang ada di atasnya.
3. Menimbulkan kedudukan didahulukan dari pada kreditur-kreditur lain.<sup>19</sup> Selama ini, sebagai yang diartikan dalam Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 bukan saja atas tanah.

Selanjutnya Sudargo Gautama mengatakan bahwa arti Hak Tanggungan yang terdapat dalam Pasal 1 ayat 1 UUHT adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah selama ini, sebagai yang diartikan

<sup>18</sup> Ahmad Chulaemi, Hukum Agraria, 1990, FH. UNDIP, Semarang, hal, 25.

<sup>19</sup> R. Subekti, Op.Cit, hal, 40.

dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, bukan saja atas tanah, tapi dapat berikuit atau tidak berikuit benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.<sup>20</sup>

Lebih jauh Boedi Harsono mengatakan bahwa hak tanggungan yang istimewa kepada kreditur yang terlihat dari ciri-cirinya yaitu :

- a. Mengandung Preferensi.
- b. Mengikuti bendanya (*droit de suite*).
- c. Asas spesialisitas dan publisitas.
- d. Memberikan perlindungan terhadap debitur pemberi hak tanggungan.<sup>21</sup>

**2.3. Bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat mengandung ciri-ciri :**

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya yang dikenal sebagai "*droit de preference*".

Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitur cidera janji kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahulu dari

---

<sup>20</sup> Sudargo Gautama, Komentat atas undang-undang hak tanggungan baru tahun 1996, nomor 4, 1996, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 48-49.

<sup>21</sup> Boedi harsono, Lok. Cit, hal, 422.

pada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminkan di tangan siapapun objek itu berada.

Keistimewaan yang dikenal sebagai "droit de suite" ini ditegaskan dalam Pasal 7. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.

Memenuhi asas "spesialitas" dan "publisitas", sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Droit de preference dan droit de suite sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditur-kreditur lain dan pembeli objek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur tersebut tidak diketahui oleh mereka. Maka bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas, yang menurut Pasal 11 ayat (1) selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan serta

domisili masing-masing, wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Selain disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya, Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib didaftarkan hingga adanya Hak Tanggungan serta apa yang disebut dalam Akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum. Yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.

c. **Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.**

Jika debitur cidera janji kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melalang objek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri Hak Tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah dari pada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Selain ciri-ciri yang dikemukakan di atas keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21. Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, kreditur tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan, sebelum kreditur pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan itu.

#### 2.4. Obyek Hak Tanggungan.

Lahirnya UU. No. 4/1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah adalah merupakan salah satu realisasi dan upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan.

Adapun maksud undang-undang tersebut di atas adalah untuk memberikan perlindungan yang seimbang baik terhadap penerima kredit maupun pemberi kredit serta memberikan kepastian hukum.

Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah, namun demikian tidak semua hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan harus dipenuhi 4 Syarat yaitu :

1. Dapat dinilai dengan uang.
2. Termasuk hak yang terdaftar umum
3. mempunyai sifat dapat dipindah tangankan
4. memerlukan penunjukan oleh undang-undang<sup>22</sup>

Agar dapat dijadikan obyek hak tanggungan maka hak atas tanah harus memenuhi 2 unsur mutlak yaitu:

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib terdaftar dalam daftar umum yaitu pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan

---

<sup>22</sup> Budi Harsono UUHT 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, 1996 Makalah ,lokakarya mengenai hak tanggungan menurut UUHT, Badan Musyawarah perbankan daerah Sulawesi Selatan Ujung Pandang.

dengan kedudukan diutamakan yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya sehingga setiap orang yang memerlukan dapat dengan mudah mengetahuinya.

2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, sehingga apabila diperlukan untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya dapat segera direalisasikan.<sup>23</sup>

Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut, yang merupakan objek Hak Tanggungan adalah sebagai yang disebut dalam Pasal 4 dihubungkan dengan Pasal 27, yaitu:

- a. Yang ditunjuk oleh UUPA (Pasal 4 ayat (1)):
  1. Hak Milik.
  2. Hak Guna Usaha dan
  3. Hak Guna Bangunan (Pasal 25, 33 dan 39 UUPA).
- b. Yang ditunjuk oleh Undang-undang Nomor: 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Pasal 27):
  1. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara dan
  2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.

---

<sup>23</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, Op.cit, hal, 66.

c. Yang ditunjuk oleh UUHT (Pasal 4 ayat (2)):

Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah-tangankan.

Hak Pakai yang dimaksudkan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usaha. Tidak termasuk Hak Pakai yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah yang diberikan kepada instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing, yang peruntukannya tertentu dan sifatnya tidak dapat dipindah tangankan.

Hak Pakai tersebut semula tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak ada penunjukannya dengan undang-undang. Karena menurut sifatnya dapat dipindah-tangankan dan termasuk hak yang didaftar, maka hak jaminan yang dapat dibebankan adalah Fidusia. Dengan penunjukannya menjadi objek Hak Tanggungan oleh UUHT, Fidusia tidak diperlukan lagi.

Selain objek-objek yang disebut di atas UUHT juga membuka kemungkinan membebankan tanah berikud atau tidak berikud bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Sebagaimana dimaklumi Hukum Tanah Nasional kita di dasarkan pada Hukum Adat yang dalam hubungannya dengan bangunan dan tanaman menggunakan asas pemisahan horisontal. Menurut asas tersebut bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah



bukan merupakan bagian tanah yang bersangkutan. Maka perbuatan hukum mengenai tanah dilakukan dengan mengikutsertakan bangunan dan atau tanaman yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya sedangkan mengikut sertakan bangunan dan atau tanaman tersebut dinyatakan secara tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Didalam prakteknya menurut Pasal 4 ayat (3) UUHT tanpa mengganti asas pemisahan horisontal dengan asas perlekatan atau asas accessie. Pengikutsertaan bangunan dan atau tanaman tersebut secara tegas dinyatakan oleh para pihak dalam Akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bangunan dan tanaman tersebut tidak terbatas pada yang sudah ada pada waktu Hak Tanggungan tetapi bisa juga tanaman dan bangunan yang masih akan di bangun di kemudian hari yang semula harus sudah dimiliki sendiri oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 4 ayat ( 5) UUHT dapat diketahui bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang tidak hanya terbatas dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja, melainkan dapat meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat( 5) disebutkan bahwa dalam hal pemberian Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh kuasa pemiliknya, pemberian kuasa harus dilakukan dengan akta otentik.

Sesuai dengan Hukum Tanah Nasional yang dianut oleh Negara kita yang menggunakan asas pemisahan horizontal dikatakan bahwa Hak Tanggungan tidak dapat dibebankan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah secara terpisah, tanpa membebankan Hak Tanggungan itu atas tanah yang bersangkutan. Benda-benda tersebut hanya dapat dibebani Hak Tanggungan bila atas tanahnya juga dibebani hak tanggungan. Sebaliknya, Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanah tanpa membebankan pula Hak Tanggungan atas benda yang berkaitan dengan tanah itu.

## 2.5. Subyek Hak Tanggungan

Terdapat 2 (dua) subyek Hak Tanggungan yaitu pemberi dan penerima hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 8 ayat 1 UUHT adalah sebagai berikut :

Pemberian hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian pemberi hak tanggungan bisa perseorangan atau bisa juga badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek HT. Umumnya pemberi HT adalah debitur sendiri. Tapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitur. Bisa juga debitur dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan milik bersama. Juga mungkin

bangunan milik suatu Perseroan Terbatas, sedang tanah milik Direktornya.<sup>24</sup>

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.<sup>25</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 8 ayat (2) disebutkan bahwa:

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan Hak Guna Bangunan Sebagai Obyek Hak Tanggungan.

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, 2003, Djambatan, Jakarta, Op. cit, hal, 431.

<sup>25</sup> Soedharyo Soimin, 2001, Status hak dan pembebasan tanah, Sinar Grafika, Jakarta, hal, 13-14

Selanjutnya dalam Pasal 9 UUHT disebutkan :

Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Setelah dibuatnya APHT kreditur berkedudukan sebagai penerima HT.

Setelah dilakukan pembukuan HT yang bersangkutan dalam Buku tanah HT yang bersangkutan.

#### **2.5.1 Hak Guna Bangunan Sebagai Obyek Hak Tanggungan**

Hak atas tanah seperti Hak Guna Bangunan, Hak Milik dan Hak Guna Usaha secara khusus diatur dalam Pasal 16 ayat 1, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, kemudian disebutkan juga dalam Pasal 50 dan Pasal 52 UUPA.

Selanjutnya didalam Pasal 50 ayat 2 disebutkan "Bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Bangunan akan diatur dengan peraturan perundangan.

Berdasarkan amanat Pasal 50 ayat 2 UUPA, maka keluarlah Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 35 ayat 1 UUPA jo Pasal 25 PP 40/1996 menyebutkan bahwa, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan

mengingat keperluan serta keadaan bangunannya, jangka waaaktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu hak tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat pada buku tanah di Kantor Pertanahan.

### 2.5.2 Sifat-sifat dan Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

Sebagai sifat-sifat dan ciri-ciri Hak Guna Bangunan dapat disebutkan antara lain :

- a. Sungguhpun tidak sekuat Hak Milik, namun Hak Guna Bangunan tergolong hak-hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan dapat dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu maka Hak Guna Bangunan salah satu hak yang wajib didaftarkan (Pasal 38 UUPA dan Pasal 10 PP10/1961).
- b. Hak Guna Bangunan dapat beralih artinya dapat diwaris oleh ahli waris yang punya hak (Pasal 35 ayat 3 UUPA).
- c. Hak Guna Bangunan Jangka waktunya terbatas artinya pada suatu waktu pasti berakhir jangka waktunya menyebabkan haknya hapus dan hapusnya Hak Guna Bangunan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 35 ayat 1 dan 2 jo Pasal 40 UUPA, Pasal 33 ayat 2 PP 40/1996).
- d. Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain yaitu dijual, ditukarkan dengan benda lain, dihibahkan atau diberikan

dengan wasiat (Pasal 35 ayat 3 UUPA jo Pasal 34 ayat 2 PP 40/1996).

- e. Hak Guna Bangunan dapat juga dilepaskan oleh yang punya hingga tanahnya menjadi tanah Negara (Pasal 40 huruf c UUPA).<sup>26</sup>

### 2.5.3. Subyek Hak Guna Bangunan

Yang dapat menjadi pemegang HGB adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

### 2.5.4. Tanah yang dapat di berikan dengan HGB serta cara terjadinya.

Tanah yang dapat di berikan dengan HGB adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik. Sedangkan terjadinya HGB adalah sebagai berikut:

1. HGB atas tanah Negara di berikan dengan keputusan hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk.

---

<sup>26</sup> Eddy Ruchiyat , Politik Pertanahan Sebelum dan sesudah berlakunya UUPA, Alumni, Bandung, 1994, hal, 57.

2. HGB atas tanah hak Pengelolaan di berikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang di tunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.
3. HGB atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wajib di daftar pada Kantor Pertanahan serta saat itu juga telah mengikat pihak ketiga dan mengenai tata cara pemberian dan pendaftaran HGB atas tanah Hak Milik telah diatur dengan keputusan Presiden.

#### **2.5.5. Jangka waktu Hak Guna Bangunan**

HGB sebagaimana dimaksud untuk tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh dan dapat di perpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangannya berakhir kepada bekas pemegang hak dapat di berikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama.

HGB atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan atas permohonan pemegang hak dapat di perpanjang atau di perbaharui jika memenuhi syarat :

- a. Tanah masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.

- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
- d. Pemanfaatan tanah tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah yang bersangkutan.

HGB atas tanah Hak Pengelolaan di perpanjang atau di perbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan yang diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGB tersebut atau perpanjangannya dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan HGB dapat dilakukan sekaligus dengan membayar uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan HGB, sehingga untuk perpanjangan dan pembaharuannya nanti hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan. Persetujuan perpanjangan dan pembaharuan hak serta perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian HGB tersebut.

HGB atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas persetujuan antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik, HGB tersebut dapat diperbaharui dengan HGB baru dengan Akta yang dibuat oleh PPAT dan hak atas tanah tersebut wajib di daftarkan di Kantor Pertanahan.



### 2.5.6. Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya di tetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratannya sebagaimana di tetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- d. Menyerahkan sertifikat HGB yang telah hapus pada Kantor Pertanahan.

Pemegang HGB berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan HGB selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak teresbut kepada pihak lain dan membebaninya.

### 2.5.7. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 PP40 Tahun 1996 dinyatakan bahwa HGB hapus karena :

1. Jangka waktu berakhir, sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau perjanjian pemberiannya

2. Sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi yaitu
  - a. Tidak dipenuhinya kewajiban atau dilanggarnya ketentuan oleh pemegang HGB.
  - b. Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tetuang dalam pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau Hak pengelolaan
  - c. Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.

Dalam Pasal 36 ayat 2 Undang-undang pokok Agraria bahwa dikatakan orang atau Badan Hukum yang mempunyai HGB dan tidak memenuhi syarat maka dalam 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan pada pihak lain yang memnuhi syarat, jika HGB tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun maka hak tersebut akan hapus.
4. Dicabut untuk kepentingan umum bardasarkan UU No. 20/1961

Merupakan cara yang terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat di perlukan guna keperluan tertentu untuk kepentingan umum. Setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan yang punya hak atas tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan sedang keperluan penggunaan tanah sangat mendesak sekali.

5. Ditelantarkan

Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak di pergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya.

6. Tanahnya musnah

Jika tanah karena suatu keadaan geografis atau lingkungan atau seblain letaknya sehingga menjadi mengurung atau menutup bidang tanah tersebut.

7. Pasal 20 ayat 2

Apabila pemegang HGB dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang telah memenuhi syarat dan apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak di lepaskan atau dialihkan hak tersebut hapus karena hukum.

Hapusnya HGB atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya kembali menjadi tanah Negara.

Apabila hak tersebut hapus atau tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui lagi, maka bekas pemegang hak dengan biaya sendiri wajib membongkar bangunan dan benda di atasnya dan menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya 1 tahun setelah hapusnya hak tersebut diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberi ganti rugi yang besarnya diautr dengan Keputusan Presiden.

Jika pembongkaran tersebut tidak dilakukan oleh bekas pemegang hak maka pembongkaran dilakukan oleh pemerintah dengan biaya ditanggung oleh bekas pemegang hak.

Hapusnya HGB atas tanah Hak pengelolaan atau Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak pengelolaan atau Hak Milik dan dengan demikian bekas pemegang HGB wajib menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian pemberian HGB atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik.

## **2.6. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan.**

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT
- b. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadia.

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT.

Sebelum tahap ini dilakukan terlebih dahulu diadakan perjanjian hutang-piutang antara kreditur dengan debitur yang bentuknya bebas. Perjanjian ini merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual dan obligator.

Setelah Perjanjian hutang piutang ini selesai dibuat, maka selanjutnya adalah tahap pemberian Hak Tanggungan di dalam Pasal 10 disebutkan bahwa :

Ayat 1 : "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut"

Ayat 2 : "Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Ayat 3 : "Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan"

Dari ketentuan ayat 3 Pasal tersebut di atas dimungkinkan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dengan hipotek yaitu hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Proses pembebanannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran atas tanahnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan untuk dijadikan agunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor : 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

Apabila yang dijadikan jaminan lebih dari satu bidang tanah dan diantaranya ada yang terletak di luar daerah kerja PPAT, maka

pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dimintakan ijin dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan serta disaksikan oleh 2 orang saksi. Apabila tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat maka yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa/Lurah dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan.

Apabila pemberian Hak Tanggungan benar-benar tidak dapat hadir sendiri maka pemberian hak tanggungan dapat dikuasakan kepada pihak lain dengan akta otentik yang dibuat di hadapan seorang Notaris atau PPAT yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1996.

Menurut Pasal 39 ayat 1 f PP 24/1997, bahwa PPAT wajib menolak permintaan untuk membuat APHT, jika tanah yang bersangkutan masih dalam sengketa atau perselisihan. Karena pada umumnya PPAT tidak mengetahui ada atau tidak adanya sengketa mengenai tanah yang bersangkutan, hal yang bersangkutan hal tersebut wajib dinyatakan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Apabila tidak dalam sengketa maka dalam APHT perlu dicantumkan bahwa pemberian jaminan oleh Pemberi Hak Tanggungan tersebut benar tidak berada dalam sengketa. Sebelum melakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan seorang PPAT wajib meneliti dokumen-dokumen antara lain : sertifikat hak atas tanah yang sudah dilakukan

pengecekan di Kantor Pertanahan, Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah, Kewarganegaraan, PBB tahun terakhir, Ijin Mendirikan Bangunan, Keterangan Ahli Waris, Penetapan Hak Waris, Akta Peralihan haknya dan sebagainya. Sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat antara lain: Keterangan Kepala Desa/ Camat, Surat keterangan tidak dalam sengketa dan sebagainya.<sup>27</sup>

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.

Pemberian hak Tanggungan yang dituangkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dibuat di hadapan PPAT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja. Dengan dikirimkan APHT dan warkah-warkah lain yang diperlukan yaitu meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan.

Sedangkan tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

---

<sup>27</sup> Wiratni Ahmadi, Prosedur pembebanan hak tanggungan, Seminar hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, 1996, Bandung, hal, 164.

Dengan adanya tanggal hari buku tanah Hak Tanggungan itu lahir dan hak tanggungan mengikat pihak ketiga. Dengan adanya hari tanggal pencatatan serta mengikatnya kepada pihak ketiga atas Hak Tanggungan tersebut maka asas publisitas terpenuhi.

Setelah dipenuhinya semua syarat dan waktu sebagaimana tersebut diatas, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan tanda adanya Hak Tanggungan dengan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Sehingga apabila debitur cidera janji maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi dalam arti pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT). Yang dalam arti bahwa tanpa ketentuan undang-undang yang memberikan hak parate eksekusi kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama.

Apabila tidak diperjanjikan lain, maka sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan dan untuk sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.



Dalam APHT memuat isi yang wajib dicantumkan dan isi yang sifatnya fakultatif (tidak wajib dicantumkan). Berdasarkan Pasal 11 ayat

1 isi yang wajib dicantumkan meliputi :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak tanggungan
- b. Domsili para pihak
- c. Penunjukan secara jelas hutang
- d. Nilai tanggungan dan Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan

Disamping isi wajib APHT, dimuat juga isi yang sifatnya Fakultatif yaitu tidak harus dimuat dalam APHT. Isi ini tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas untuk menentukan dan menyebutkan atau tidak janji-janji ini dalam APHT.

Adapun isi yang sifatnya fakultatif dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT, yang meliputi :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek hak tanggungan/ atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola obyek hak tanggungan.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan hak tanggungan.
- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan hutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau di cabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterimanya pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek hak tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat 4.<sup>28</sup>

Setelah tahap pemberian maka selanjutnya didaftarkan pada kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Saat lahirnya hak tanggungan adalah Buku tanah hak tanggungan. Sebagai bukti adanya hak tanggungan akan diberikan sertifikat hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 13 UUHT, pemberian Hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah diterimanya dengan lengkap dokumen APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.

Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir setelah didaftar pada saat dibukukan dalam buku tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

---

<sup>28</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, Op. cit, hal, 71-73.

## 2.7. Kedudukan Hak Tanggungan sebagai Pengaman Kredit Perbankan

Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dalam pembangunan nasional, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Sebelum kredit dikeluarkan oleh bank selaku kreditur maka bank harus memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur terhadap penilaian watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Selain agunan pokok tersebut di atas dan untuk mengamankan kepentingan bank selaku kreditur dalam hal debitur cidera janji maka bank tidak dilarang untuk meminta agunan tambahan diluar agunan pokok tersebut di atas.

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1131 KUHPdata yaitu bahwa seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan piutang seluruh krediturnya. Ketentuan dalam Pasal tersebut kurang memberikan keamanan karena semua kreditur mempunyai hak sama terhadap harta benda milik debitur tanpa terkecuali.

Apabila jaminan yang diberikan oleh debitur berupa hak atas tanah maka akan memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur, karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonominya pada umumnya meningkat terus dari tahun ke tahun.

Dengan penerimaan hak atas tanah sebagai jaminan kredit tersebut maka oleh kreditur diharapkan dapat menjamin pelunasan kredit melalui penjualan jaminan baik secara lelang maupun penjualan di bawah tangan dalam hal debitur cidera janji.

Adapun lembaga jaminan terhadap hak atas tanah adalah hak Tanggungan. Dengan lahirnya Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah atau menjadi satu kesatuan dengan tanah.

Sedangkan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria yang menganut asas pemisahan horisontal yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan diatasnya. Ketentuan ini mengandung pengertian bahwa UUPA menggunakan konsepsi dan asas yang berasal dari hukum adat. Di lain pihak hukum perdata atau KUHPerdata menganut asas perlekatan yaitu bahwa bangunan itu menjadi bagian dari tanah.

Dengan adanya asas yang berbeda tersebut di atas, maka Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengakomodir kedua asas tersebut dengan memungkinkan pembebanan Hak tanggungan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain di atasnya. Dengan diterapkannya kedua asas tersebut di atas Hak Tanggungan juga mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, *accessoir* dan adanya hak untuk didahulukan dari kreditur lainnya (*preferen*).

Sifat-sifat inilah yang memberikan jaminan dan perlindungan kepada bank selaku kreditur dalam rangka memperoleh pelunasan kembali apabila terjadi wanprestasi.<sup>29</sup>

Dalam Pasal 4 ayat 4 UUHT ditegaskan bahwa :

"Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian hak Tanggungan yang bersangkutan"<sup>30</sup>

Dari Pasal tersebut tampak jelaslah bahwa jaminan terhadap benda yang telah ada maupun yang akan ada dapat dijadikan jaminan, misalnya kredit konstruksi dimana pada saat kredit yang diberikan bangunannya belum ada sehingga dengan Hak Tanggungan kredit yang diberikan dapat diamankan. Praktek seperti tersebut di atas tidak dapat dilakukan dengan hipotek karena sesuai dengan ketentuan- dalam Pasal 1175 KUHPerdara bahwa hipotek hanya dapat dibebankan atas benda-benda yang sudah ada sedangkan hipotek hanya dapat dibebankan yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal.

Terhadap pembebanan obyek Hak Tanggungan lebih dari satu kreditur akan diberi peringkat yang berurutan berdasarkan tanggal pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan. Pembebanan peringkat tersebut dalam Pasal 5 ayat 3 UUHT dilakukan dengan mengacu pada nomor urut

<sup>29</sup> Heru Suprptomo, 1996, Hak tanggungan sebagai pengaman kredit perbankan, Seminar hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Bandung, hal, 5.

<sup>30</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, Op.cit, hal, 65.

Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dibuat oleh PPAT yang sama.

Dengan adanya perbedaan peringkat tersebut dapat mencegah terjadinya perselisihan dalam menentukan kreditur maka yang mempunyai hak untuk didahulukan.

## 2.8. Hapusnya Hak Tanggungan

Salah satu sifat dari Hak Tanggungan adalah *accessoir* terhadap suatu piutang tertentu yang artinya baik lahir maupun beralih dan hapusnya tergantung dari perjanjian pokok tertentu, namun sebaliknya hapusnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hutang-piutang menjadi hapus.

Sebab-sebab Hapusnya Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat 1 UUHT adalah :

- a. Hapusnya piutang yang dijamin sebagai konsekuensi sifat *accessoir*.
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh kreditur pemegang hak tanggungan yang dinyatakan dengan akta yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek hak tanggungan, jika hasil penjualan obyek hak tanggungan tidak cukup melunasi semua utang debitur. Jika tidak diadakan pembersihan hak tanggungan yang bersangkutan akan tetap

membebani obyek yang dibeli. Pembersihan Hak tanggungan tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 19 UUHT.

- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Hapusnya hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur masih tetap ada, tetapi tidak lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa. Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan. Beda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Kalau obyeknya semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.

Dari ketentuan Pasal 18 ayat 1 UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum.

Dalam UUPA telah disebutkan hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah. Menurut ketentuan dalam Pasal 34 dan 40 UUPA jo Pasal 17 ayat 1 dan 35 ayat 1 PP 40/1996 menyebutkan bahwa HGU dan HGB hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir



- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi.
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah

#### 2.8.1. Tata cara Hapusnya Hak Tanggungan

Sebagaimana yang telah penulis utarakan di bagian atas bahwa Hak Tanggungan dapat di hapuskan baik atas kehendak dari pemegang Hak Tanggungan itu sendiri maupun karena pembersihan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri.

Menurut ketentuan Pasal 18 ayat (2) dikatakan Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Setelah pemberi Hak Tanggungan menerima pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan harus segera mengajukan surat permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan di lampiri surat pernyataan secara tertulis agar Hak Tanggungan itu dicatat pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan bahwa itu telah dilepaskan oleh pemegangnya. Hanya dengan demikian

Hak Tanggungan itu menjadi hapus dan tidak mengikat lagi bagi pihak ketiga.

Berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri bahwa UUHT mengatur pembersihan ini di dalam Pasal 18 ayat (3) dan Pasal 19 UUHT.

Pasal 19 UUHT:

1. Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
2. Pembersihan obyek Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian
3. Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang diantara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut perundang-undangan yang berlaku.

4. Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

#### Tata cara pembersihan

Permohonan pembersihan dapat diajukan dalam hal obyek Hak Tanggungan itu dijual dalam pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela (Pasal 19 ayat (1) UUHT).

Jika permohonan pembeli itu diterima maka pemegang Hak Tanggungan membuat pernyataan tertulis yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian (Pasal 19 ayat (2)) UUHT.

Obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, maka ditempuh cara sebagai berikut: Jika tidak terdapat kesepakatan di antara pemegang Hak Tanggungan, maka pembeli mengajukan ke Ketua Pengadilan Negeri di dalam wilayah mana obyek Hak tanggungan itu berada.

Syarat untuk mengajukan permohonan yang penjualan tidak dilakukan sukarela.

Pemegang HT tidak dilarang untuk membeli obyek HT asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 dan 12 UUHT.<sup>31</sup>

Lebih lanjut Pasal 18 ayat (4) UUHT mengatur tentang hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani itu berarti yang hapus bukan peruntungan pokoknya berupa perjanjian peminjaman uang /crediet, melainkan Hipotiknya(kini Hak Tanggungan) sebagai perjanjian yang accessoir itu hapus, sehingga kreditur tidak lagi merupakan kreditur yang preferent yang dijamin dengan tanah. Dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu Hak Tanggungan menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada negara.

Selanjutnya Sri Soedewi Maschoen Sofwan mengatakan adanya kemungkinan hapusnya Hak Tanggungan dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya itu menimbulkan persoalan dan keberatan di dalam praktek. Dengan demikian akan menimbulkan kurang kepastian hukum bagi lembaga jaminan hipotek, karena tanah yang dijaminakan itu suatu waktu dapat berganti statusnya/subyeknya dan dengan demikian menghapuskan perjanjian hipoteknya. Di sini tidak terdapat *zaaksgevolg*, tanah kembali kepada Negara, sedangkan menurut sistem UUPA Negara bukan pemilik tanah, melainkan menguasai tanah.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, Buku II Kompilasi Hukum Jaminan, 2004, Mandar Maju, Bandung, hal. 98.

<sup>32</sup> Sri Sodewi Maschoen Sofwan, Loc. Cit, hal 55.

Hipotek yang tidak mempunyai kedudukan kuat, yang tidak mempunyai sifat kebendaan (dapat dipertahankan terhadap siapapun juga) dan yang tidak mempunyai sifat *droit de suite* (selalu mengikuti bendanya) tidak akan memenuhi lagi kebutuhan lalu lintas perbankan, lalu lintas modal dan perkreditan yang modern dan internasional.<sup>33</sup>

Selain Hak Milik, semua hak atas tanah yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagai obyek mempunyai jangka waktu yang terbatas dan suatu saat waktunya akan berakhir, haknya menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada Negara.

Sedangkan menurut Pasal 40 UUPA Hak Guna Bangunan hapus karena :

a. jangka waktunya berakhir

Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 35 ayat 1 UUPA dengan demikian apabila jangka waktu tersebut jatuh tempo (berakhir) maka hak atas tanah akan berakhir hapus.

b. Dihentikan sebelum jangka waktu berakhirnya karena sesuatu syarat-syarat tidak dipenuhi

Dengan pelepasan hak yaitu perbuatan hukum seseorang pemegang hak untuk melepaskan apa yang menjadi haknya secara sukarela setelah kepadanya di berikan suatu ganti rugi yang layak

c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir

---

<sup>33</sup> Ibid, hal,55.

Dalam Pasal 36 ayat (2) UUPA bahwa dikatakan orang atau Badan Hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat maka dalam 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan pada pihak lain yang memenuhi syarat jika HGB tersebut tidak dilepaskan atau dialihkannya dalam jangka waktu 1(satu) tahun maka hak tersebut akan hapus.

d. Ditelantarkan untuk kepentingan umum

Merupakan cara yang terakhir untuk memperoleh tanah yang sangat diperlukan guna keperluan tertentu untuk kepentingan umum. Setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan yang punya hak atas tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan sedang keperluan penggunaan tanah sangat mendesak sekali.

e. Tanahnya musnah

Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya.

f. ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2 UUPA

Orang atau badan hukum yang telah mempunyai HGB apabila tidak dalam warga negara Indonesia harus melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu 1 (satu ) Tahun.

## 2.9. Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang dijanjikan dalam perjanjian kredit baik yang dijamin dengan Hak Tanggungan maupun tidak, maka eksekusi dapat dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku.

Terhadap piutang macet yang merupakan piutang Negara yang berasal dari bank-bank pemerintah maka penyelesaiannya dilakukan oleh Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) berdasarkan undang-undang nomor : 49/ 1960 dan peraturan pelaksanaannya. Sedangkan Piutang macet yang merupakan tagihan bank-bank swasta, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh BUPLN dilaksanakan dengan menerbitkan surat pernyataan bersama atau melalui surat paksa. Dalam hal ini debitur akan ditegur dan diberi waktu 8 hari untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutang segera sukarela. Apabila tidak mau membayar maka eksekusi akan dilanjutkan dengan menyita benda jaminan untuk kemudian dilelang dan hasilnya akan dipergunakan untuk melunasi tagihan kreditur dan biaya eksekusi.

Sedangkan arti eksekusi menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkarta winata adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan dengan sukarela.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, hukum acara perdata dalam teori dan praktek, 1997, Mandar Maju , Bandung, hal, 10

Menurut pendapat dari Sudikno Mertokusumo adalah Realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.<sup>35</sup>

Sedangkan arti eksekusi menurut M. Yahya Harahap adalah sebagai berikut : Eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tidak lain dari pada tindakan yang berkesinambungan dari seluruh proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/Rbg.<sup>36</sup>

Hukum eksekusi menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan adalah hukum yang mengatur pelaksanaan hak-hak kreditur dalam perutangan yang tertuju terhadap harta kekayaan debitur manakala perutangan itu tidak dipenuhi secara sukarela oleh debitur.

Hukum eksekusi ini sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang kalah dengan sukarela mentaati bunyi putusan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.

---

<sup>35</sup> Sudikno Mertokusumo, hukum acara perdata Indonesia, 1998, Liberty, Yogyakarta, hal, 206.

<sup>36</sup> M. Yahya Harahap, Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata, 1991, Gramedia, jakarta, hal, 1.



Sedangkan apabila permohonan eksekusi dilakukan melalui Pengadilan Negeri maka Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan akan memanggil debitur akan ditegur untuk dalam waktu 8 hari harus memenuhi kewajibannya maka obyek Hak tanggungan akan dilelang dengan didahului pengumuman dalam surat kabar yang terbit di kota tempat obyek hak tanggungan tersebut berada sebanyak dua kali berturut-turut dengan tenggang waktu 15 hari antara pengumuman dalam surat kabar yang terbit di kota tempat obyek Hak Tanggungan tersebut berada sebanyak dua kali berturut-turut dengan tenggang waktu 15 hari antara pengumuman pertama dan kedua.<sup>37</sup>

Uang hasil lelang akan di pergunakan untuk melunasi tagihan dari kreditur, setelah dikurangi dengan biaya perkara dan biaya lelang.

Bagi Pemegang Hak Tanggungan selain disediakan acara gugatan biasa juga di sediakan lembaga eksekusi khusus yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Pasal 20 ayat 1 UUHT disebutkan bahwa :

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana di maksud dalam Pasal 6 atau.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 14 ayat 2

---

<sup>37</sup> Retnowulan Sutantio, Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan, 1996, Citra Aditya Bakti, hal, 176.

Ketentuan tersebut di atas merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-undang bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Ayat 2 :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat di peroleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Penjualan di bawah tangan tersebut di mungkinkan karena penjualan melalui lelang umum di perkirakan tidak dapat mencapai harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip-prinsip pelelangan umum. Penjualan di juga dimaksudkan juga untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga tertinggi.

Ayat 3 :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana Pada ayat 2 hanya dapat di lakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak di beritahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan /atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Persyaratan tersebut di maksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan. Dan yang dimaksud tanggal pemberitahuan adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir atau tanggal pengiriman facsimile.

Ayat 4 :

“Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat 1 ,ayat 2, dan ayat 3 demi hukum “.

Ayat 5 :

“Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana di maksudkan pada ayat 1 dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan”.

Selama peraturan khusus mengenai eksekusi Hak Tanggungan yang di maksudkan belum ada, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 UUHT yang berbunyi sebagai berikut :

“Selama belum ada peraturan perundang-undang yang mengatur, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, Peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunay undang-undang ini berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Ketentuan eksekusi yang di dasarkan pada ketentuan Pasal 6 maupun ketentuan mengenai Parate Eksekusi, hanya dapat di gunakan jika adanya dan jumlah hutang yang dijamin dapat dengan mudah di ketahui dan di hitung secara pasti. Jika tidak permohonan eksekusinya melalui lembaga parate eksekusi akan di tolak oleh Ketua Pengadilan Negeri dan untuk penyelesaian hutang piutang yang bersangkutan pihak kreditur akan di persilahkan mengajukan gugatan perdata.

Selain kemudahan dalam pelsaksanaan eksekusi bagi kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan di sediakan tambahan perlindungan apabila debitur jatuh pailit.

Perlindungan tersebut disebutkan dalam ketentuan Pasal 21 UUHT yaitu “Apabila Pemberian Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan dalam UUHT.

Setelah piutang yang di jamin dengan Hak Tanggungan di lunasi, maka Kantor Pertanahan akan mencoret catatan Hak Tanggungan

tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang di jadikan obyek Hak Tanggungan.

Permohonan pencoretan ini diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah di beri catatan oleh kreditur, bahwa hutang debitur telah lunas, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut melalui Ketua Pengadilan Negeri dalam Wilayah hukum di mana obyek Hak Tanggungan tersebut, debitur dapat mengajukan permohonan pencoretan pada Kantor Pertanahan.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi agar penulisan tesis ini dapat memenuhi syarat keilmuan yang mempunyai bobot ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Karena penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan pada suatu sistem sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.

Agar suatu penelitian dapat memiliki syarat keilmuan perlu adanya penelitian guna mendapatkan data atau informasi yang nantinya dapat dijadikan dasar penulisan dalam memecahkan suatu permasalahan. Karena penelitian itu sendiri juga merupakan langkah untuk mengungkapkan atau mengangkat permasalahan-permasalahan di dalam hapusnya hak guna bangunan yang di bebani hak tanggungan.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode sistematis dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum dengan jalan menganalisisnya.<sup>38</sup> Disamping itu juga diadakan pemeriksaan yang

---

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, 1981, Universitas Indonesia, Jakarta, hal, 43.

mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk selanjutnya mengupayakan suatu pemecahan permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.

### 3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang digunakan untuk mencegah kerugian terhadap kreditur sehubungan dengan berakhirnya hak guna bangunan yang telah dibebani hak tanggungan sebelum kreditnya jatuh tempo, yang dikaitkan dengan realitas yang ada dalam masyarakat. Sedangkan pendekatan empirisnya upaya pencegahan apa yang dilakukan oleh kreditur dalam memberikan kredit terhadap jaminan HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo. Pendekatan ini dimaksudkan untuk mendapatkan penjelasan atas masalah yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh, dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukum, serta mencoba untuk mencegah suatu realitas empiris yang meyangkut akibat hapusnya hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan sebelum kreditnya jatuh tempo.

Serta menelaah berbagai persoalan yang ada hubungannya dan akan dikaji berdasarkan ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan hukum positif yang berlaku di negara Indonesia dalam lingkup hukum jaminan

### 3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitik.<sup>39</sup> Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan fenomena akibat hapusnya hak guna bangunan yang dibebani hak tanggungan dalam arti pentingnya hak guna bangunan sudah berakhir jangka waktunya.

Suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi dan sudut-sudut, sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta dari sudut disiplin ilmu.<sup>40</sup>

Dari sudut bentuknya penelitian ini yang dilakukan bertujuan memberikan gambaran tentang sifat atau karakteristik suatu peristiwa yang ada.

### 3.3. Populasi dan Penentuan Sampel

Populasi adalah seluruh obyek/ seluruh gejala yang akan diteliti. Oleh karena itu populasi biasanya sangat besar dan luas, maka seringkali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.

---

<sup>39</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 1998, Remaja Rosdakarya, Bandung, hal 198.

<sup>40</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, 1991, Sinar Grafika, Jakarta, hal, 16.

Dalam penelitian ini populasinya adalah lembaga-lembaga dengan kegiatan-kegiatan perbankan dalam usahanya memperoleh kembali pelunasan piutangnya serta mencegah terjadinya kerugian terhadap kreditur. Pengambilan sampel dari populasi ini dengan Teknik non random sampling. Dengan tehnik sampling ini tidak semua bank dalam populasi ini mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi anggota sebagai sampel. Tetapi bank-bank yang mempunyai ciri khusus saja yang diambil sebagai sampel yaitu bank-bank yang biasanya memberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Adapun jenis yang digunakan adalah metode purposive sampling atau penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek di dasarkan pada tujuan tertentu.<sup>41</sup>

Adapun populasi yang diambil sebagai responden adalah sebagai berikut :

- a. 2 (dua) Pejabat Bank
- b. 1 (satu) Notaris-PPAT
- c. Kantor Pertanahan kabupaten Magelang

### 3.4. Metode Pengumpulan Data

#### 1. Data Primer

Untuk memperoleh data yang mendalam dilakukan interview terhadap pihak-pihak yang dipandang berwenang, interview yang

---

<sup>41</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian hukum dan Jurimetri, 1988, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal, 51.



dipergunakan adalah interview bebas terpimpin. Dengan demikian penelitian secara langsung yang mengadakan wawancara dengan responden.

## 2. Data sekunder

Untuk mendapatkan data sekunder dilakukan penelitian melalui kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan peraturan perundang-undangan yang menyangkut perkreditan, peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan hapusnya hak guna bangunan yang di bebani hak tanggungan.

Untuk mendapatkan data sekunder dilakukan penelitian melalui kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca buku-buku, surat kabar, majalah-majalah, dokumen-dokumen dan peraturan-peraturan yang ada hubungannya dengan hapusnya hak tanggungan.

## 3.5. Metode Analisa Data

Setelah data primer dan data sekunder terkumpul yang berbentuk uraian akan dianalisa secara kualitatif kemudian diambil suatu ketentuan yang berlaku umum. Karena dalam penelitian ini menghasilkan data inferensial, yaitu data yang dinyatakan secara utuh oleh responden yang diperoleh melalui hasil wawancara langsung dengan berpedoman pada daftar pertanyaan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. HASIL PENELITIAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap dua bank, yaitu Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Magelang Kota dan Bank Buana Indonesia Kantor Cabang Magelang yang dijadikan sample dalam penelitian ini diperoleh data yang kemudian diolah untuk mengetahui bagaimana usaha-usaha kreditur ( bank ) untuk mencegah terjadinya kerugian sehubungan dengan berakhirnya jangka waktu hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan Kemudian dari data yang diperoleh tersebut akan kami analisa berdasarkan teori-teori yang telah kami kemukakan pada bab sebelumnya.

Bank merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Dalam rangka pemberian kredit kepada para nasabahnya , Bank selalu mensyaratkan adanya jaminan guna menjamin kepastian bahwa kredit yang telah diberikan dapat dibayar kembali.

Dalam rangka pemberian kredit Bank selalu bertindak berhati-hati dan berusaha agar kredit yang telah dikeluarkan itu terbebas dari segala resiko yang mungkin terjadi yang mengakibatkan kerugian pada Bank. Sehingga di dalam prakteknya pihak Bank selalu berusaha meneliti dan menilai kepada

calon nasabahnya. Bahwa penelitian itu meliputi kepribadian atau watak yang meliputi moral dan kejujuran dari calon nasabahnya, hal ini perlu diperhatikan sehubungan dengan apakah nasabah tersebut dapat memenuhi kewajibannya dengan baik yang timbul dari persetujuan kredit yang akan diadakan. Kemampuan dari calon nasabahnya juga perlu dipertimbangkan, yaitu kemampuan dari calon nasabah dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas yang diberikan nanti. Modal dari pemohon juga perlu diperhatikan karena pemberian kredit merupakan modal tambahan.<sup>43</sup> Adanya modal dari pemohon bahwa untuk mengembangkan usaha pemohon memang diperlukan tambahan modal dari Bank yang berupa pemberian kredit. Kondisi ekonomi juga perlu diperhatikan sehubungan dengan apakah kondisi ekonomi pada saat pemohon menerima kredit memungkinkan pemohon untuk mendapatkan keuntungan. Faktor jaminan juga harus diperhatikan karena jaminan merupakan jaminan tambahan karena jaminan utama dari kredit adalah pribadi calon nasabah dan usahanya. Faktor jaminan juga merupakan benteng terakhir bagi keselamatan kredit dan dengan adanya jaminan tersebut Bank mendapatkan kepastian bahwa kredit yang telah diberikan akan dapat diperoleh kembali pada suatu saat yang telah ditentukan.<sup>44</sup> Terhadap jaminan yang berupa sertifikat Hak Guna Bangunan Bank Buana

---

<sup>43</sup> Pendapat Suherman, Kepala Bagian Kredit Bank Buana Indonesia Cabang Magelang (20 September 2004).

<sup>44</sup> Pendapat Ag. Kabul Sutirno, kepala Bank Rakyat Indonesi Cabang Kota Magelang (8 Desember 2004).

Cabang Magelang dan Bank Rakyat Indonesia Cabang Magelang Kota menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Apabila dalam permohonan kredit calon nasabah disetujui oleh Bank maka segera dibuatlah perjanjian kredit antara Kreditur dan debitur. Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah dengan status Hak Guna Bangunan sebelum Bank menerima permohonan kredit dari debitur maka diadakan penelitian yang mendalam terhadap barang jaminan, yang berupa sertifikat Hak Guna Bangunan. Untuk penelitian jaminan yang berupa sertifikat, pembuatan perjanjian kredit serta pembebanan Hak Tanggungannya dilakukan dihadapan PPAT yang telah ditunjuk oleh pihak Bank. Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 PP 24/1997 jo. Pasal 97 PMA/KBPN 3/1997, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Untuk keperluan itu harus diperlihatkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang asli. Ada 3 ( tiga ) kemungkinan hasil dari pemeriksaan tersebut , antara lain :

1. Apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau pejabat yang ditunjuk membukukan pada halaman perubahan sertifikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan

dengan kalimat "PPAT telah minta pengecekan sertifikat ", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

2. Apabila sertifikat yang ditujukan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat " sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan", kemudian diparaf.
3. Apabila ternyata sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah ( SKPT ) sesuai dengan data di Kantor Pertanahan ( dalam surat tersendiri ). Pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan suatu tanda apapun.<sup>45</sup>

PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ( sertifikat palsu ) atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

---

<sup>45</sup> Pendapat Notaris/PPAT, Atjih Andrianie,SH ( 9 Desember 2004)

Apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan, maka menurut Pasal 10 ayat 2 UUHT disebutkan bahwa setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ( yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3/1997 ). Formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pos.

Lebih jauh dalam ketentuan Pasal 96 ayat 2 Peraturan tersebut disebutkan bahwa pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Selanjutnya dalam ayat 3 ditegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Dalam pembuatan akta dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah paling sedikit disaksikan oleh 2 ( dua ) orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. Tugas dari para saksi tersebut adalah memberikan kesaksian mengenai :

- a. Kehadiran para pihak atau kuasanya.
- b. Telah dilakukannya perbuatan hukum oleh para pihak.
- c. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta.<sup>46</sup>

Pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT yang dihadiri oleh debitur dan Kreditur belum cukup memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, namun masih harus ditindak lanjuti dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan maka sejak pendaftaran tersebut Hak Tanggungannya lahir ( sesuai dengan asas publisitas ).

Agar pembebanan Hak Tanggungan tidak cacat hukum, maka setiap tahap dalam pembebanan Hak Tanggungan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena PPAT merupakan satu-satunya pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan maka tugas tersebut memegang peranan yang sangat penting untuk keabsahan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian kreditnya. Oleh sebab itu keberadaan Hak Tanggungan tergantung dari keberadaan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Apabila perjanjian pokok tersebut batal maka

---

<sup>46</sup> Pendapat Notaris/PPAT, Atjih Andrianie, SH ( 9 Desember 2004)

Hak Tanggungan yang bersifat aksesoir tersebut juga menjadi batal, sehingga peranan PPAT yang juga selaku Notaris memegang peranan untuk menentukan keabsahan dari pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan dengan tanah Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan resiko-resiko yang mungkin akan terjadi pada kreditur adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktunya berakhir sebagaimana ditetapkan dalam
2. keputusan pemberian atau perpanjangan atau perjanjian pemberiannya.
2. Sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, yaitu
  - a. tidak dipenuhinya kewajiban atau dilanggarnya ketentuan oleh pemegang HGB;
  - b. tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang HM atau Hak Pengelolaan.
  - c. Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Dicabut untuk kepentingan umum.
5. Ditelantarkan
6. Tanahnya musnah



## 7. Tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang mempunyai

### HGB

Untuk mencegah resiko kerugian terhadap tanah HGB yang dijadikan jaminan kredit yang jangka waktunya berakhir, biasanya pihak Bank sebelum keputusan pemberian kredit akan melihat masa berlakunya sertifikat HGB tersebut, yaitu akan diberikan jangka waktu kredit harus sudah dilunasi 2 ( dua ) tahun sebelum sertifikat HGB tersebut berakhir jangka waktunya.<sup>47</sup> Dan apabila dalam jangka waktu tersebut debitur tidak dapat melunasi hutangnya maka pihak Bank terpaksa melakukan perpanjangan jangka waktu HGB yang dijadikan jaminan di Kantor Pertanahan. Hal ini dapat dilakukan oleh Bank karena debitur pada saat penanda tangan perjanjian kredit sudah diberi kuasa untuk perpanjangan hak tersebut. Adapun syarat perpanjangan untuk tanah HGB yang masih dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Surat persetujuan permohonan perpanjangan dari Bank;
- b. Sertifikat HGB yang bersangkutan
- c. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang -PBB tahun terakhir;
- d. Kartu Tanda Penduduk pemohon<sup>48</sup>

Selanjutnya untuk tanah HGB yang jangka waktunya berakhir akan berakibat terhadap hapusnya Hak Tanggungan sehingga piutang kreditur

<sup>47</sup> Pendapat Notaris/PPAT Atjih Andrianie, SH ( 9 Desember 2004)

<sup>48</sup> Pendapat Waluyo, Kasubsi Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang (11 Oktober 2004)

tidak mendapat jaminan secara khusus melainkan jaminannya bersifat umum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Keadaan demikian akan merugikan kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal debitur cidera janji. Untuk mengatasi kerugian yang demikian maka pihak Bank selaku kreditur terpaksa mengajukan pembaharuan hak atas tanah HGB yang masih dijadikan jaminan tersebut di Kantor Pertanahan setempat.

## B. PEMBAHASAN

### 1. PENCEGAHAN KERUGIAN BAGI KREDITUR SEHUBUNGAN DENGAN BERAKHIRNYA TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN.

Didalam penjelasan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor : 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998 bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Untuk mengurangi resiko maka perlu diadakan penilaian yang seksama terhadap calon nasabah dan proyek yang akan dibiayai merupakan hal yang tidak dapat diabaikan.

Pembebanan jaminan dalam berbagai bentuk yang dilakukan dengan sempurna secara hukum merupakan salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh bank dalam rangka memenuhi kewajiban sekaligus mengandung upaya mengamankan kepentingan bank. Praktek di lapangan selalu menunjukkan bahwa aspek jaminan merupakan hal yang paling lemah dalam pengertiar bahwa pengikatan jaminan tidak selalu di lakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain faktor bisnis selama ini menjadi perhatian utama dan pengamanan kepentingan bank hampir terabaikan melalui pengikatan jaminan yang lemah dan tidak memberikan perlindungan.

Secara hukum lembaga jaminan berguna untuk memberikan perlindungan kepada kreditur karena disadari betapa lemah kedudukan kreditur dalam penyaluran dana kepada pihak ketiga. Kedudukan kreditur

yang lemah secara hukum dirasakan bila dana yang telah disalurkan kreditur atau bank tidak menguasai jaminan apapun yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dilain pihak sebagai suatu badan usaha yang melakukan kegiatannya berdasarkan kepercayaan masyarakat, bank senantiasa berusaha agar dapat memberikan jasa dan berbagai fasilitas sebaik mungkin dengan mengharapkan kesinambungan hubungan usaha yang pada gilirannya dapat memperoleh manfaat bagi perusahaan. Oleh karena itu seringkali demi membantu dan memberikan kemudahan bagi nasabahnya bank harus mengorbankan kepentingannya, meskipun disertai harapan dapat memperoleh bisnis yang lebih besar. Beberapa contoh dalam praktek yang menggambarkan betapa pelayanan dan kemudahan yang diberikan oleh bank kepada debitur, menimbulkan masalah dan kesulitan bagi bank sendiri. Masalah yang terjadi manakala jaminan yang diberikan oleh debitur berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya lunas. Dengan berakhirnya hak atas tanah maka Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut menjadi hapus juga.

Dalam Pasal 18 ayat 1 huruf d UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Sedangkan dalam Pasal 40 UUPA diantaranya disebutkan bahwa tanah Hak Guna Bangunan hapus karena berakhirnya jangka waktu hak atas tanah. Dengan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan maka hak atas tanahnya menjadi hapus sehingga berakibat hapusnya Hak Tanggungan yang membebaninya. Dengan hapusnya Hak Tanggungan tidak

mengakibatkan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus. Dalam keadaan yang demikian kedudukan kreditur tidak lagi mempunyai kedudukan yang istimewa ( preferent ) akan tetapi hanya dijamin berdasarkan jaminan yang bersifat umum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perscorangan”.

Dalam posisi yang demikian kreditur tidak mendapat perlindungan hukum karena tidak ada jaminan yang bersifat khusus sehingga dapat menimbulkan keresahan dalam masyarakat, karena dana kredit yang disalurkan tersebut adalah dana yang diperoleh dan dihimpun dari masyarakat.

Dalam menghadapi situasi yang demikian kreditur dapat melakukan pencegahan kerugian dalam menyalurkan kredit kepada debitur, antara lain :

1. Kreditur meneliti jangka waktu berlakunya sertifikat Hak Guna Bangunan dengan catatan bahwa fasilitas kredit yang diberikan tersebut harus sudah dilunasi dalam jangka waktu 2 ( dua ) sebelum berakhirnya jangka waktu sertifikat tersebut.
2. Apabila dalam jangka waktu tersebut di atas debitur tidak dapat melunasi hutangnya maka kreditur segera mengajukan perpanjangan sertifikat di Kantor Pertanahan.

3. Apabila kreditur menerima jaminan sertifikat HGB yang jangka waktunya hampir berakhir maka kreditur selalu minta jaminan tambahan.
4. Pada saat kreditur menerima jaminan berupa tanah Hak Guna Bangunan selalu minta pada debitur surat kuasa untuk perpanjangan hak.

Perpanjangan hak adalah penambahan jangka waktu berlakunya sesuatu hak tanpa merubah syarat-syarat dalam pemberian hak tersebut. Dengan perpanjangan hak atas tanah, Hak Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut tidak menjadi hapus, melainkan jangka waktu HGB nya saja yang diperpanjang. Sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan yang pernah dibuat tidak perlu dilakukan perubahan sehubungan dengan diadakannya perpanjangan hak tersebut karena dengan perpanjangan tersebut nomor HGB nya tidak berubah akan tetapi yang berubah adalah jangka waktu berlakunya hak.

Permohonan perpanjangan HGB didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 33 peraturan tersebut disebutkan bahwa permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon :

- Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan serta keterangan mengenai suami/istri dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
- Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- Dasar penguasaan tanah atau alas haknya dapat berupa sertifikat HGB
- Letak, batas-batas dan luasnya
- Jenis tanahnya (pertanian/non pertanian)
- Rencana penggunaan tanah
- Status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara)

3. Lain-lain

- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
- b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 34 permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan dilampiri dengan :

1. Non fasilitas Penanaman Modal :

a. Mengenai pemohon :

- Jika perorangan : foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia.
- Jika badan hukum : foto copy akta pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

b. Mengenai tanahnya :

- Data yuridis : sertifikat HGB
- Data fisik : surat ukur, gambar situasi
- Surat lain yang dianggap perlu

2. Fasilitas Penanaman Modal :

- a. Foto copy identitas pemohon atau akta pendirian perusahaan yang telah memperoleh pengesahan dan telah didaftarkan sebagai badan hukum
- b. Rencana penguasaan tanah jangka pendek dan jangka panjang
- c. Izin lokasi atau izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta



pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya

- e. Persetujuan Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) atau Penanaman Modal Asing (PMA) atau surat persetujuan dari Presiden bagi Penanaman Modal Asing tertentu atau surat persetujuan prinsip dari Departemen Teknis bagi non Penanaman Modal Dalam Negeri atau Penanaman Modal Asing
- f. Surat ukur

3. Setelah berkas permohonan diterima, Petugas Seksi Hak Atas Tanah melakukan :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data fisik dan data yuridis.
2. Mencatat dalam formulir isian.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan :

- a. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan perpanjangan atau pembaharuan HGB dan melakukan pemeriksaan kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Selanjutnya Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang di tuangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
- c. Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- d. Dalam hal keputusan pemberian HGB tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian perpanjangan atau

pembaharuan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

- e. Dalam hal keputusan pemberian HGB tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya.

Kepala Kantor Wilayah :

- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk mencatat permohonan tersebut dalam daftar isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk segera melengkapinya.
- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan serta memeriksa kelayakan permohonan HGB tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Dalam hal keputusan pemberian, Perpanjangan atau Pembaharuan HGB telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Perpanjangan atau Pembaharuan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- d. Dalam hal keputusan pemberian, Perpanjangan atau Pembaharuan HGB tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Wilayah menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Menteri Negara Agraria / Kepala BPN :

- a. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah, memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk mencatat dalam formulir isian serta memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- b. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan

pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Menerbitkan keputusan pemberian Perpanjangan atau Pembaharuan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya.

Pemohon :

Menerima Keputusan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB atau keputusan penolakan Perpanjangan atau Pembaharuan HGB atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai alasan penolakannya. .

Proses Pemberian/Penerbitan Surat Keputusan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Berkas permohonan diteliti dan diproses oleh Aparatur Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya ( diadakan pengukuran, pemetaan dan pemeriksaan tanah dilakukan oleh Seksi Penatagunaan Tanah, Penguasaan Tanah, Pendaftaran Tanah dan Panitia A ).
- b. Bersama-sama Camat, Kepala Desa dan wakil-wakil Instansi lainnya dari Panitia A mengadakan pemeriksaan setempat.
- c. Kemudian mengirimkan berkas permohonan Hak Guna Bangunan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Propinsi dengan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan tembusan selembat kepada pemohon.

- d. Setelah menerima berkas permohonan Hak Guna Bangunan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / kotamadya telah lengkap dan tidak ada keberatan untuk meluluskannya, sedang wewenang tersebut ada pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, segera menerbitkan Surat Keputusan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon.
- e. Bila wewenang untuk memutuskan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi segera menyampaikan berkas permohonan yang bersangkutan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan pertimbangannya dan untuk penyelesaiannya surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan.
- f. Setelah Pemohon menerima kutipan surat keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan / atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pemberian Hak Guna Bangunan, maka Penerima Hak diwajibkan untuk melunasi pajak kepada Negara.

Untuk memperoleh tanda bukti hak (Sertifikat) Hak Guna Bangunan, maka Hak Guna Bangunan tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya selambat-lambatnya dalam waktu 3 bulan setelah dilunaskannya pungutan pajak.

## 2 PENYELESAIAN PERPANJANGAN DI DALAM PRAKTEK DENGAN BERAKHIRNYA HGB SEBELUM JANGKA WAKTU KREDITNYA JATUH TEMPO

Dengan berakhirnya dari Hak Guna Bangunan dalam peraturan perundang-undangan telah disediakan cara yang memungkinkan pemegang Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir tetap menjadi pemegang Hak Guna Bangunan tersebut, diantaranya melalui pembaharuan hak. Adapun pembaharuan hak adalah pemberian hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dengan Hak Guna Bangunan sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya berakhir. Dalam hal pembaharuan Hak Guna Bangunan, hak yang semula menjadi hapus dan diikuti dengan royalti kemudian di berikan pada pemilik yang sama dengan hak yang baru. Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA jo Pasal 25 PP No : 40 / 1996 disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keperluan serta keadaan bangunannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu tersebut dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama dan dicatat

pada Kantor Pertanahan. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak harus diajukan selambat-lambatnya 2 Tahun sebelum berakhirnya hak yang bersangkutan. Dengan dilaksanakannya pembaharuan hak maka nomor sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru pasti berbeda dengan nomor sertifikat Hak Guna Bangunan yang lama. Untuk itu perlu dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru atau pembebanan ulang. Untuk pembaharuan hak harus dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Surat persetujuan pembaharuan hak dari kreditur;
- b. Sertifikat Hak tanggungan;
- c. Sertifikat asli Hak Guna Bangunan;
- d. Kartu Tanda Penduduk pemohon;
- e. Surat kuasa, bila dikuasakan.
- f. SPPT-PBB tahun terakhir.

Jangka waktu hak atas tanah Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan tetapi hutang debitur tidak menjadi hapus. Dalam keadaan yang demikian posisi kreditur menjadi lemah karena kepastian adanya jaminannya sudah tidak ada lagi karena Akta Pemberian Hak Tanggungannya menjadi tidak berlaku lagi sedang kreditnya belum dapat dilunasi oleh debitur. Untuk mengatasi keadaan yang demikian ini pihak Bank biasanya melakukan pengikatan jaminan secara fidusia dan kuasa menjual atas bangunan rumah yang berdiri di



atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan tersebut yang berlaku sementara sejak berakhirnya jangka waktu HGB sampai dengan diterbitkannya sertifikat HGB sebagai hasil pembaharuan hak. Dengan diterbitkannya sertifikat HGB baru tersebut maka segera dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada Prakteknya proses pembebanan Hak Tanggungan baru terhadap tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo tidaklah berjalan dengan lancar terkadang ada pemilik benda jaminan yang enggan untuk menandatangani APHT dan keberatan dibebani biaya pembebanan Hak Tanggungan baru. Untuk mengantisipasi kemungkinan adanya hal yang demikian biasanya pihak bank telah mempersiapkan suatu perjanjian yang melindungi kepentingan bank yaitu dengan melakukan penandatanganan perjanjian kredit pertama kali dilakukan, karena pada saat pertama kali biasanya keadaan debitur lebih mudah diajak bernegosiasi dan bersedia menandatangani suatu perjanjian kredit yang berisi klausul atau kuasa kepada bank untuk pada waktunya atas nama debitur atau pemilik jaminan untuk melakukan perpanjangan hak atas tanah HGB yang jangka waktunya berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo. Langkah selanjutnya adalah proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan dengan membawa persyaratan :

1. PPAT selaku kuasa pemohon membawa dokumen yang diserahkan ke bagian pendaftaran Hak Tanggungan yang ditandatangani dan

diberi tanggal penerimaan surat pengantar dari PPAT setelah itu menerima tanda bukti pembayaran pendaftaran Hak Tanggungan.

2. Kemudian bukti pembayaran berikut biayanya diserahkan ke bagian keuangan oleh PPAT, selanjutnya bukti pembayaran pendaftaran Hak Tanggungan di kembalikan ke bagian pendaftaran Hak Tanggungan.
3. Bagian pendaftaran Hak Tanggungan membukukan dan menyerahkan ke Kasubsi PPH dan PPAT menyampaikan dokumen ke petugas pelaksana.
4. Selanjutnya petugas pelaksana akan :
  - Mencocokkan sertifikat hak atas tanah mengenai data fisik dan data yuridisnya dengan buku tanah dari bagian arsip
  - Meneliti seluruh dokumen APHT serta KTP pemberi dan penerima Hak Tanggungan
  - Membukukan ke buku daftar Hak Tanggungan serta mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah.
  - Membuat konsep buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang bertanggal:
    - Hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, jika obyek Hak Tanggungan didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan.
    - Hari ketujuh setelah hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan didaftar peralihan haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan

- Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan diberi tanggal hari kerja berikutnya

5. Kasubsi PPH dan PPAT akan :

- Membubuhkan paraf pada buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah Hak tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan.
- Meneruskan ke Kasi P dan PT

6. Kasi P dan PT akan :

- Meneliti kembali seluruh dokumen
- Membubuhkan paraf pada buku tanah, sertifikat hak atas tanah, buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan
- Melanjutkan ke Kepala Kantor

7. Kepala Kantor akan :

- Melakukan pengecekan yang terakhir
- Menandatangani buku tanah, sertifikat hak atas tanah ,buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan
- Melanjutkan pada petugas pelaksana

8. Petugas palaksana melanjutkan ke bagian keuangan

9. Bagian keuangan akan membubuhkan dan melanjutkan ke penyerahan sertifikat Hak Tanggungan

10. Petugas yang menyerahkan sertifikat akan melakukan :

- Pencatatan nomor pembukuan ke bagian penyerahan sertifikat kemudian catatan Hak Tanggungan di buku tanah dan sertifikat hak atas tanah.
- Mencatat tanggal dan penandatanganan penerima sertifikat hak atas tanah dan sertifikat Hak Tanggungan oleh pemohon
- Mengarsipkan dokumen buku tanah hak atas tanah dan buku tanah Hak Tanggungan.

Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang sudah ada catatan adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila dalam APHT tidak adanya janji bahwa sertifikat Hak Tanggungan akan disimpan oleh Pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila di dalam APHT dicantumkan janji tersebut maka sertifikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji tersebut. Selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1. Kesimpulan

Dari uraian yang penulis ketengahkan, penulis mencoba untuk menarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam perjanjian kredit antara Bank dan debiturnya yang diikat dengan Hak Tanggungan dengan tanah sebagai jaminan akan memberikan kepastian bagi bank piutangnya dapat terbayar.
2. Untuk mengamankan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan, dengan obyek tanah yang berstatus HGB kreditur selalu berusaha agar terhindar dari segala resiko yang mungkin terjadi yaitu dengan berakhirnya jangka waktu hak atas tanah dengan status HGB sebelum kreditnya jatuh tempo.

Dengan berakhirnya jangka waktu HGB tersebut mengakibatkan Hak Tanggungan yang membebaninya ikut hapus tetapi tidak menyebabkan perjanjian pokok yang berupa hutang piutang antara kreditur dan debitur menjadi hapus. Oleh karena itu untuk mencegah kerugian pada kreditur perlu dimintakan jaminan tambahan dan dibuatkan kuasa untuk mengurus perpanjangan sertifikat HGB dan setelah sertifikat perpanjangan diterbitkan maka perlu dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungannya. Pembebanan disini tetap mengikuti perjanjian pokok yang pernah dibuat.

## 5.2 Saran

1. Demi keamanan kreditur dalam hal objek tanah berstatus HGB

yang dijadikan jaminan, sebelum kredit di cairkan, kreditur harus :

- a. ~~Melakukan pengecekan keaslian sertifikat tersebut di~~  
Kantor Pertanahan
- b. Melakukan pencegahan kemungkinan terjadinya kerugian dalam pemberian kredit dengan tanah yang berstatus HGB sebagai jaminan Hak Tanggungan hendaknya kreditur bertindak sangat hati-hati dalam menilai dan menaksir nilai jaminan
- c. Dalam menerima jaminan yang berupa tanah dengan status HGB yang jangka waktunya akan berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo, maka sebaiknya jangka waktu kredit yang akan diberikan haruslah sudah dilunasi 2 ( dua ) Tahun sebelum jangka waktu HGB-nya berakhir.
- d. Apabila dalam jangka waktu yang telah diberikan oleh kreditur kepada debitur dan debitur tetap tidak dapat melunasinya tepat pada waktunya maka sebaiknya sertifikat HGB yang akan berakhir jangka waktunya tersebut segera dimintakan perpanjangan jangka waktunya. Dengan perpanjangan jangka waktu tersebut maka kerugian yang mungkin terjadi dapat dihindarkan.

- e. Apabila terjadi jangka waktu hak atas tanah HGB telah berakhir sedangkan jangka waktu kreditnya belum jatuh tempo maka sebaiknya bangunan milik debitur yang berdiri di atas tanah tersebut diikat dengan jaminan Fiducia dan kuasa menjual yang sifatnya hanya sementara sambil menunggu proses penerbitan sertifikat HGB yang baru. Dan setelah sertifikat HGB baru telah terbit maka perlu dilakukan pembebanan ulang Hak Tanggungannya serta pendaftarannya di Kantor Pertanahan setempat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, Wiratni, *Prosedur pembebanan Hak Tanggungan seminar Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah*, Citra Aditya Bakti, 1996, Bandung
- Badruzaman, Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, 2004, Bandung
- Chulaemi, Ahmad, *Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Undip, 1990, Semarang
- Chomsah, Ali Achmad, H, *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka, 2004, Jakarta
- Djumhana, M, *Hukum perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2000, Bandung
- Gautama, Sudargo, *Komentar atas undang-undang hak atas tanah*, Citra Aditya Bakti, 1996, Bandung
- Garis-garis Besar Haluan Negara*, Pustaka Prestasi, 1999-2004, Bandung
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, 2003, Jakarta
- , *UUHT Nomor : 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah*, Makalah lokakarya mengenai hak tanggungan menurut undang-undang hak tanggungan, Badan Musyawarah perbankan daerah Sulawesi Selatan, 1996, Ujung Pandang



- Harahap, M, Yahya, *Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata*, Gramedia, 1991, Jakarta
- Ibrahim, Johanes, *Cross default dan cross collateral sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah*, Refika Aditama, 2004, Bandung
- Moleong. Lexy, j, *Metodologi penelitian kualitatif*, Remaja Rosda karya, 1991, Bandung
- Maschoen sofwan, Sri soedewi, *Hukum perdata hukum benda*, Liberty, 1975, Yogyakarta
- , *Hukum jaminan di Indonesia pokok-pokok hukum jaminan dan jaminan perseorangan*, Liberty, 1980, Yogyakarta
- Mertokusumo, Susikno, *Hukum acara perdata Indonesia*, Liberty, 1998, Yogyakarta
- Perangin, Effendi, *Mencegah sengketa tanah, membeli, mewarisi, menyewakan dan menjaminkan tanah secara aman*, Rajawali, 1986 Bandung
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum jaminan Edisi Revisi, dengan UUHT*, Fakultas hukum Undip, 2001, Semarang
- Ruchiyat, Eddy, *Politik pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, Alumni, 1994, Bandung
- Soetami, A, Siti, *PTHI*, Eressco, 1992, Bandung

- Supratomo, Heru, *Hak tanggungan sebagai pengaman kredit perbankan*, seminar hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Citra Aditya Bakti, 1996, Bandung
- Sugangga, IGN, *Hukum waris adat*, Badan penerbit Undip, 1995, Semarang
- Subekti, R, *Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit menurut hukum Indonesia*, Alumni. 1982, Bandung
- Sutantio, Retno wulan, *Prosedur eksekusi hak tanggungan*, Citra Aditya Bakti, 1996, Bandung
- Sutantio, Retno wulan dan Iskandar, *Hukum acara perdata dalam teori dan praktek*, Mandar Maju, 1997, Bandung
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi penelitian hukum dan jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1988, Jakarta
- Soimin, Soeharjo, *Status hak dan pembebasan tanah*, Sinar Grafika, 2001, Jakarta
- Soewarso, Indrawati, *Aspek hukum jaminan kredit*, Institut Bankir Indonesia, 2002, Jakarta
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar penelitian hukum*, Universitas Indonesia, 1981, Jakarta
- Waluyo, Bambang, *Penelitian hukum dalam praktek*, Sinar Grafika, 1991, Jakarta
- Widyaharma, Ignatius Ridwan, *Hak Tanggungan atas tanah*, Undip, 1996, Semarang

### **Peraturan Perundang-undangan**

1. Undang-undang Dasar 1945.
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
3. Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960, tentang UUPA.
4. Undang-undang Nomor : 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
5. Undang-undang Nomor : 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun.
6. Undang-undang Nomor : 10 Tahun 1998, tentang Perubahan Atas UU Nomor .7 Tahun 1992 Tentang, Perbankan.
7. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor : 4 Tahun 1996, tentang Penetapan Batas Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
9. Peraturan Pemerintah Nomor : 40 Tahun 1996, tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.